

STARTERS OP DE EIGENDOMSMARKT

Evolutie tussen 2003 en 2013

Kristof Heylen



STARTERS OP DE EIGENDOMSMARKT

Evolutie tussen 2003 en 2013

Dr. Kristof Heylen

Projectleiding: Sien Winters

Leuven, juni 2016





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en de Afdeling OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de TUD (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Heylen, K. (2016), *Starters op de eigendomsmarkt. Evolutie tussen 2003 en 2013*, Steunpunt Wonen, Leuven, 45 p.

Voor meer informatie over deze publicatie kristof.heylen@kuleuven.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2016/4718/012 - ISBN 9789055505852

© 2016 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

Inhoud

Inleiding	5
1. Data en conceptueel kader	6
1.1 Databronnen	6
1.2 Conceptueel kader	7
2. Achtergrond: prijsevolutie en betaalbaarheid	10
3. Vergelijking van starters en doorstromers	12
3.1 Evolutie van starters en doorstromers	12
3.2 Socio-economisch en woningprofiel van starters en doorstromers in periode 2011-2013	13
3.3 Verkoop- en leningskenmerken van starters en doorstromers: evolutie 1995-2013	17
3.4 Betaalbaarheid van starters en doorstromers in 2011-2013	23
4. Vergelijking van starters tussen verschillende perioden (2003-2004 en 2011-2013)	25
4.1 Socio-economisch en woningprofiel	25
4.2 Lening- en woningkenmerken van starters in 2003/4 en 2011-2013	30
4.3 Betaalbaarheid voor starters in 2003/4 en 2011-2013	31
5. Conclusie	35
Bijlagen	38
Bibliografie	43

Inleiding

In dit rapport wordt er een beeld geschetst van de situatie van de starters op de eigendomsmarkt in Vlaanderen. Hierbij worden gezinnen bedoeld die voor de eerste keer een woning kopen of bouwen en maximaal 35 jaar oud zijn op het moment van de aankoop/bouw van de woning. In het licht van de sterke prijsstijgingen van woningen en appartementen tot 2008, willen we in de eerste plaats nagaan in welke mate een eigen woning nog betaalbaar is voor recente starters (periode 2011-2013), en hoe deze betaalbaarheid de jongste 10 jaar geëvolueerd is. Naast de betaalbaarheid analyseren we ook het socio-economisch profiel, de verkoops-, lening-, en woningkenmerken van de starters. Het Grote Woononderzoek 2013 is de voornaamste databron.

De starters op de eigendomsmarkt in Vlaanderen zullen in een eerste deel van de studie vergeleken worden met 'doorstromers' uit dezelfde periode. Met deze term bedoelen we gezinnen die verhuizen naar een eigendomswoning terwijl ze reeds eigenaar zijn van hun huidige woning. Doorstromers zijn doorgaans ouder en brengen vaak middelen in van de verkoop van de vorige woning. De eerste resultaten van het GWO toonden reeds dat dit fenomeen sterk is toegenomen sinds midden jaren '90 (Winters *et al.*, 2015). We stellen ons de vraag op welke vlakken de starters en doorstromers van elkaar verschillen, en of men kan spreken van twee afgescheiden segmenten van de eigendomsmarkt. In een eerste fase vergelijken we daarom het socio-economisch en demografisch profiel van de starters en doorstromers in de periode 2011-2013. Vervolgens gaan we de evolutie na van de verkoopbedragen en lenings- en financieringskenmerken voor deze twee groepen. Hiervoor nemen we een langere tijdspanne in acht, namelijk de periode 1995-2013. Daarna zal ook de betaalbaarheid tussen beide groepen vergeleken worden op basis van meerdere indicatoren. Aangezien voor een betaalbaarheidsanalyse recente inkomensgegevens nodig zijn, kunnen we de betaalbaarheid op basis van het GWO 2013 enkel analyseren voor de starters en doorstromers uit de periode 2011-2013.

In een tweede deel van de studie worden de recente starters op de eigendomsmarkt (2011-2013) vergeleken met de starters uit 2003 en 2004. Deze jaartallen werden gekozen omdat er voor deze groep inkomensgegevens voorhanden zijn uit 2005 (Woonsurvey). De starters uit 2005 konden in theorie ook worden meegenomen in deze groep, maar werden eruit gelaten omdat deze gezinnen werden geconfronteerd met het woonbonus-systeem waarvan we de impact apart wensten na te gaan. We gaan na in hoeverre de betaalbaarheid, de woning- en leningskenmerken verschillen voor starters uit deze twee perioden. Als we enkel naar de woningprijzevolutie kijken, is de verwachting dat de betaalbaarheid zal afnemen. Maar terzelfdertijd is de hypotheculaire rente gedaald en is men gaan lenen over een langere periode. Dit zijn twee trends die de afbetalingslast doen dalen.

Tot slot maken we ook een analyse voor de starters uit 2003-2004 met betrekking tot hun evolutie tussen 2005 (Woonsurvey) en 2013 (GWO). De vergelijking zal dan enkel gelden voor de starters die tijdens deze 8 jaar niet terug verhuisd zijn. Deze analyse zal ons waardevolle informatie opleveren over de evolutie inzake betaalbaarheid, woonuitgaven en woningkwaliteit voor eenzelfde startersgroep. We verwachten dat het inkomen zal toenemen doorheen de tijd, wat een positief effect zal hebben op de betaalbaarheid. Ook verwachten we dat de woningkwaliteit zal toenemen door renovaties.

1. Data en conceptueel kader

1.1 Databronnen

Voor de analyses van de starters in de jongste periode (2011-2013) en van de starters uit 2003/2004 anno 2013 gebruiken we het Grote Woononderzoek van 2013. Deze kan als de opvolger beschouwd worden van de Woonsurvey 2005, die werd gebruikt voor de analyse van de starters in 2003/2004. In 2005 werd voor de eerste keer in Vlaanderen een grootschalige bevraging gehouden over de woon-situatie van de Vlaamse gezinnen (Woonsurvey). Hiervoor werden circa 5 200 (referentiepersonen van) gezinnen face-to-face bevroegd. In de periode 2012-2013 werd voor een tweede maal dergelijke bevraging gehouden, bij ongeveer 10 000 huishoudens. Een ander belangrijk verschil met 2005 is dat nu ook de binnenkant van een groot aantal woningen (ongeveer 5 000) op een objectieve manier in beeld werd gebracht. Dit grootschalig onderzoek naar de woonsituatie en woningkwaliteit kreeg de naam 'Grote Woononderzoek 2013' (GWO 2013).

Het veldwerk van het GWO 2013 werd uitgevoerd tussen september 2012 en december 2013 door IPSOS, een onderzoeksbureau dat hiervoor werkte in opdracht van de Vlaamse overheid. De inhoudelijke en wetenschappelijke vormgeving van de onderzoeksopzet en de controle van de datakwaliteit waren in handen van het Steunpunt Wonen, een van de door de Vlaamse overheid aangestelde Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015. Het onderzoeksbureau SumResearch stond als onderaannemer van het Steunpunt mee in voor de opleiding van de personen die de woningen inwendig schouwden en voor de kwaliteitscontrole van deze data. Rapporten over de databank, de uitvoering van het veldwerken en de kwaliteitscontrole zijn te vinden op de website van het Steunpunt Wonen (Heylen *et al.*, 2014; Vanderstraeten & Ryckewaert 2014).

De steekproef werd getrokken uit de populatie van Vlaamse huishoudens. Het Rijksregister fungeerde als steekproefkader. Voor de bevraging werd een responsgraad van 58% bereikt. Om te corrigeren voor onder- en oververtegenwoordiging van groepen en gebieden werd een gecombineerde weegfactor berekend die gebaseerd is op woningtype, leeftijd, ruimtelijke eenheid en grootte van het huishouden. De databank werd ook aangevuld met zelf geconstrueerde variabelen (o.a. huishoudtype, kwaliteits- en comfortindicatoren, ruimtelijke variabelen) en verrijkt met administratieve data op niveau van statistische sectoren.

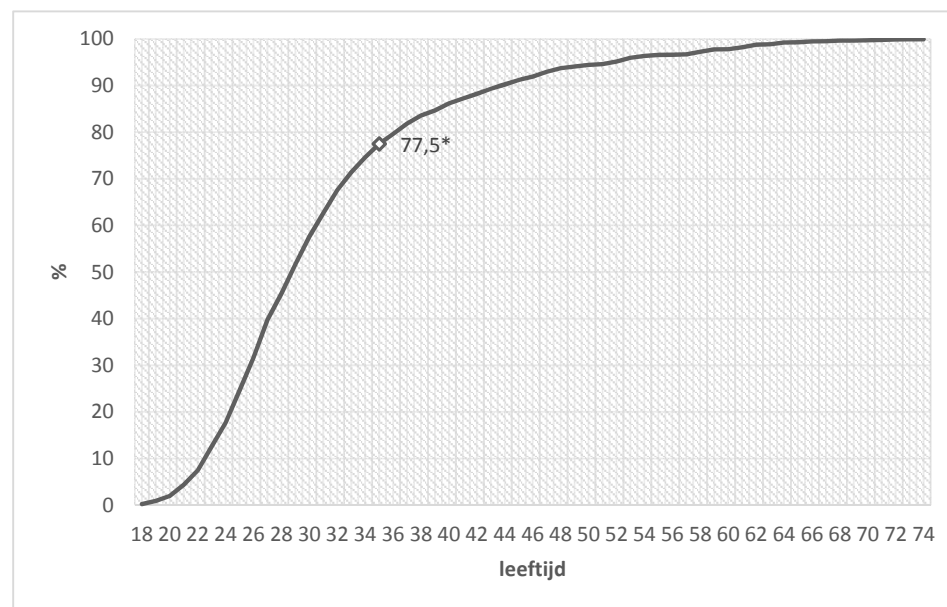
De basisrapportering over het 'Grote Woononderzoek 2013' bestaat uit 2 volumes. In 'Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld' worden de voornaamste bevindingen samengevat en beleidsaanbevelingen geformuleerd. Dit eerste volume steunt op de resultaten van 7 delen in het uitgebreide rapport 'Het Grote Woononderzoek 2013. Deelrapporten' (het tweede volume). Het betreft zeven deelrapporten die te raadplegen zijn op de website van het Steunpunt Wonen. Voorliggende studie betreft een bijkomende thematische analyse.

1.2 Conceptueel kader

In deze studie definiëren we een ‘starter op de eigendomsmarkt’ als een gezin waarvan de referentiepersoon voor de eerste keer een eigen woning betreft, en op het moment van de aankoop/bouw van de woning maximum 35 jaar is. Deze personen bevonden zich voorheen op de huurmarkt of woonden in het ouderlijke huis. In zowel de Woonsurvey 2005 als het GWO 2013 was een vraag opgenomen naar het eigendomsstatuut van de vorige woning. Het kan echter zijn dat men vóór de vorige woon-situatie (in een huurwoning, ouderlijke huis) reeds eigenaar was, en dus een tussenperiode kende op weg naar een twee eigen woning. In het geval van een (echt)scheiding is dit een vaak voorkomende situatie. We menen dat we deze groep er grotendeels hebben uitgefilterd door de leeftijdsgrens op 35 jaar te zetten, en omdat we de gezinnen met een ‘tussenperiode’ die hun woningverwerving financierden met geld van de verkoop van de vorige woning konden identificeren in de data. Het bleek in dit laatste geval om een beperkte groep te gaan.

De leeftijdsgrens van 35 jaar bij starters hanteren we in de eerste plaats omdat we zicht willen krijgen op de haalbaarheid/betaalbaarheid van een eigen woning, voor gezinnen die nog niet de tijd hebben gehad om een veel eigen middelen bij elkaar te sparen en dus voor een groot stuk afhankelijk zijn van de woonkredietmarkt. Door de gehanteerde leeftijdsgrens zal een deel van de woningverwerwers dus buiten beschouwing blijven. Figuur 2 geeft de cumulatieve verdeling van de startersleeftijd van de groep die tussen 1995 en 2013 voor de eerste keer een eigen woning heeft verworven (dus exclusief de doorstromers). Op een leeftijd van 35 jaar blijkt 77,5% hun nieuwe woning te hebben gekocht/gebouwd. Na 45 jaar is er nog maar 10% dat nog niet is ‘ingestroomd’. Deze figuur toont dus dat de starters - zoals wij die definiëren - een grote meerderheid vormen onder de groep die voor het eerst een eigen woning bezit.

Figuur 1 Cumulatief aandeel instromers in de eigendomsmarkt, naar startersleeftijd referentiepersoon, periode 1995-2013, Vlaanderen



* Cumulatief aandeel op een leeftijd van 35 jaar.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Een doorstromer definiëren we als een gezin waarvan de referentiepersoon ook eigenaar-bewoner was van de vorige woning, eventueel met een tussen periode op de huurmarkt of in de ouderlijke woonst. Bij de doorstromers hanteren we geen leeftijdsgrens.

De perioden die we vergelijken zijn 2003/2004, op basis van de Woonsurvey 2005, en 2011-2013, op basis van het Grote Woononderzoek 2013. De eigenaar-bewoners zijn zowel in de Woonsurvey als het GWO bevraagd over hun leningskenmerken (geleend bedrag, afbetaling, hoogte initiële rentevoet, variabele of vaste rentevoet) als de aankoopprijs, de prijs van het bouwproject, en de financieringswijze van de woningverwerving. Het verschil is dat in de Woonsurvey enkel kenmerken zijn bevraagd van de voornaamste lening terwijl in het GWO de karakteristieken van alle lopende leningen gerelateerd aan de woning aan bod kwamen. Bij de vergelijking van de afbetaling (woonuitgaven) zullen we daarom enkel de woonuitgaven en kenmerken voor de voornaamste lening vergelijken. Om de bedragen tussen perioden te vergelijken indexeren we op basis van de consumptieprijsindex.

Wanneer we de afbetaling van de eigenaars met een hypotheek bespreken, gebruiken we de termen 'bruto' en 'netto' woonuitgaven. De bruto woonuitgaven worden gevormd door de som van de interest- en kapitaalaflossing zonder rekening te houden met het fiscaal voordeel van de hypotheekaf trek. Dit voordeel bestaat uit de belastingvermindering voor bouwsparen en bijkomende interestaftrek voor leningen afgesloten vóór 2005 en bestaat uit de woonbonus vanaf 2005. Voor meer achtergrond bij deze fiscale subsidiesystemen verwijzen we naar een recente studie over de woonfiscaliteit in Vlaanderen (Vastmans *et al.*, 2014a).

Bij de 'netto' woonuitgaven zijn deze fiscale voordelen wél verrekend. Zij worden berekend door het fiscaal voordeel van de hypotheekaf trek in mindering te brengen bij de bruto woonuitgaven. We merken hierbij op dat in werkelijkheid dit fiscaal voordeel pas circa 2 jaar na afsluiten van de woonlening voor het eerst ontvangen wordt, via teruggave op de betaalde belastingen. Maar de literatuur toont aan dat dit fiscaal voordeel een rol speelt bij het bepalen van de ontleningscapaciteit door de banken en een impact kan hebben op prijsevoluties (Vastmans *et al.*, 2014b), waardoor het nuttig is om het fiscaal voordeel in hetzelfde jaar reeds te verrekenen.

Niet elke starter of doorstromer zal echter een woonlening hebben afgesloten. Zij kennen dan ook geen bruto woonuitgaven. Voor de jongste periode (2011-2013) gaat het over 7% van de starters en 31% van de doorstromers. Bij de analyse van de leningskenmerken en woonuitgaven worden zij buiten beschouwing gelaten, omdat ze evoluties op de woningmarkt kunnen vertekenen. Bij de analyse van de gezinskenmerken en betaalbaarheid worden deze eigenaars zonder hypotheek wel meegenomen in de berekeningen.

Om de betaalbaarheid in kaart te brengen, gebruiken we de indicatoren die in Vlaanderen gangbaar zijn (Winters *et al.*, 2012; Heylen & Haffner, 2011). Een eerste is de woonquote of de verhouding van de bruto woonuitgaven t.o.v. het besteedbaar inkomen. Een tweede indicator is het resterend inkomen, wat neerkomt op het besteedbaar inkomen na aftrek van de bruto woonuitgaven. Om aan te duiden voor welke groep de betaalbaarheid een probleem vormt, volstaan deze indicatoren niet, maar hebben we ook nood aan 'standaarden' voor betaalbaarheid. Voor de woonquote gebruiken we een standaard van 30%, wat betekent dat wonen als 'onbetaalbaar' wordt beschouwd als een gezin meer dan 30% van het besteedbaar inkomen aan wonen spendeert. Voor het resterend inkomen doen we beroep op budgetstandaarden. Deze aanpak wordt ook de 'budgetmethode' genoemd. Per gezinstype hebben we berekend - verder bouwend op onderzoek van Storms en Van den Bosch (2009) - wat een

gezin dient over te houden na betaling van de woonuitgaven om menswaardig te kunnen participeren aan de samenleving. Anno 2013 dient een alleenstaande 683 euro over te houden. Voor een koppel bedraagt de norm 1 060 euro.

Wanneer we de woonquote of het resterend inkomen hebben berekend a.d.h.v. de netto i.p.v. de bruto woonuitgaven, spreken we respectievelijk over 'netto woonquote' en 'netto resterend inkomen'. Deze indicatoren zullen we gebruiken om de impact van de hypotheekaf trek in beeld te brengen. In vorige studies van het Steunpunt Wonen werden enkel de bruto woonuitgaven gehanteerd om de betaalbaarheidsindicatoren te berekenen, zoals ook in de basisrapportering over het GWO (Heylen, 2015).

Tot slot maken we ook gebruik van een subjectieve indicator van betaalbaarheid. Er is de respondenten gevraagd of ze het afgelopen jaar één of meer keren een probleem hebben gekend met de betaling van de vaste woonkosten (huur of afbetaling) of bij de betaling van de verbruikskosten en andere woonkosten. De respondent kon een antwoord kiezen uit vier categorieën: geen enkele keer, één keer, meerdere keren en elke maand opnieuw. Deze subjectieve indicator biedt een interessante aanvulling op de objectieve indicatoren.

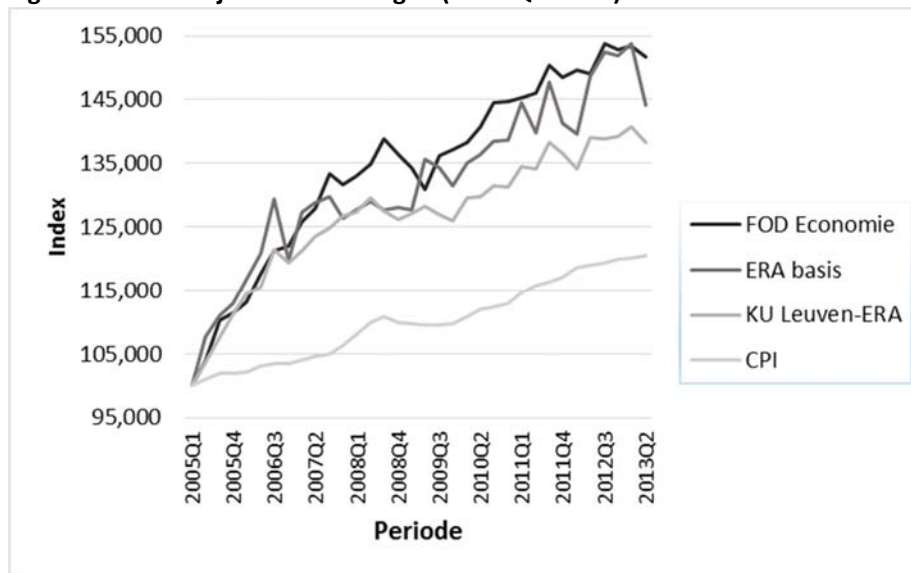
In wat volgt staan we eerst stil bij de prijsevolutie van woningen in Vlaanderen tijdens het laatste decennium en bespreken we kort de resultaten m.b.t. betaalbaarheid voor (startende) eigenaars die reeds aan bod kwamen in de eerste rapportering over het Grote Woononderzoek.

2. Achtergrond: prijsevolutie en betaalbaarheid

Als we de prijsevolutie van de woningen in Vlaanderen tussen 2005 en 2013 beschouwen, dienen we naast de algemene prijsstijging (inflatie) ook rekening te houden de samenstelling van de woningstock die verkocht wordt. Deze kan immers wijzigen doorheen de tijd. Figuur 1, overgenomen uit de studie van Helgers *et al.* (2013), neemt beide aspecten in rekening. Ze toont de evolutie van meerdere woningprijsindices in Vlaanderen tussen 2005 en 2013, op basis van gegevens van de FOD economie en ERA Belgium (basiscijfers en cijfers bewerkt door KU Leuven). Ook de evolutie van de consumptieprijsindex (CPI) wordt weergegeven. We zien dat de prijzen met meer dan 50% zijn gestegen in nominale termen tussen 2005 en 2013, en met circa 35% wanneer gecorrigeerd wordt voor inflatie. De figuur maakt ook duidelijk - door de evolutie van de nominale prijzen en de CPI te vergelijken - dat de woningprijzen in reële termen sterk stegen tussen 2005 en eind 2008 en dan een beperkte terugval kenden in 2009. Tussen 2011 en 2013 zijn de reële prijzen quasi constant gebleven.

De prijsindex 'KU Leuven-ERA' geeft de 'zuivere' woningprijsvoluitie weer, oftewel de prijsevoluitie van een identieke woning berekend aan de hand van een hedonisch prijsmodel. Hierbij werd middels een regressieanalyse een prijsindex berekend voor een constant niveau van woningkarakteristieken. Deze prijsindex ligt een stuk onder die van de administratieve verkoopprijzen (FOD Economie) zoals figuur 1 laat zien, wat erop wijst dat een deel van de prijsstijging kan verklaard door een structurele verandering in de stock van verkochte woningen. De woningen verkocht in 2013 blijken kwalitatief beter dan deze van 2005. Dit geldt echter enkel voor de eengezinswoningen en niet voor de appartementen, waarvoor de kwaliteit constant is gebleven onder de verkopen. Wanneer we in onze studie de woningprofielen vergelijken tussen de starters in 2003/4 en deze in 2011-2013 verwachten we deze kwaliteits-toename ook terug te vinden.

Figuur 2 Prijsindices woningen (2005 Q1 = 100)



Bron: Helgers *et al.* (2013)

In de eerste rapportering over het Grote Woononderzoek 2013 kwam de betaalbaarheid van eigenaars reeds aan bod. Er werd vastgesteld dat in 2013 de eigenaars met een hypotheek gemiddeld 24% van hun besteedbaar inkomen aan de bruto woonuitgaven besteden (woonquote), wat meer is dan in 2005 (22%). Maar de afbetalende eigenaars kennen in 2013 wel een lagere gemiddelde woonquote dan private en sociale huurders, voor dewelke dit cijfer achtereenvolgens 34% en 26% bedraagt. De woonquote voor de eigenaars met hypotheek van 2013 heeft echter betrekking op alle woonleningen en deze van 2005 enkel op de voornaamste lening, als gevolg van een verschillende vraagstelling in 2005 (Woonsurvey) en 2013 (GWO). De cijfers zijn dus niet perfect vergelijkbaar. Voorts zegt dit algemene cijfer niets over de betaalbaarheid van een eigen woning voor recente eigenaars, de groep die de meeste problemen zal kennen. Doordat inkomens doorgaans stijgen tijdens een actieve loopbaan en een afbetaling op basis van vaste annuïteiten als gevolg van de inflatie minder zwaar doorweegt na verloop van tijd, zal de betaalbaarheid voor afbetalende eigenaars verbeteren na enkele jaren. Dit werd reeds aangetoond in de eerste rapportering op basis van het GWO. Voor degenen die in hun woning zijn getrokken in de periode 2009-2013 heeft 46% een woonquote van meer dan 30%. Voor de periode 2006-2008 is dat 38% en voor de periode 2001-2005 nog maar 22%. Het aandeel eigenaars met hypotheek dat in 2013 onder de RI-norm uitkomt, is echter constant voor deze laatste verhuisperiodes en bedraagt circa 11% (Heylen, 2015).

In onze studie gaan we dit betaalbaarheidsbeeld voor eigenaars aanvullen door te focussen op de starters in de periode 2011-2013 en deze te vergelijken met de doorstromers in 2011-2013 en de starters in 2003-2004. Tussen 2003 en 2013 zijn woningprijzen en kredietkenmerken (rentevoet, looptijd) sterk geëvolueerd. We wensen hier een zicht op te krijgen op basis van GWO-gegevens om vervolgens te analyseren wat de impact is geweest op de betaalbaarheid voor starters. Ook zal er bij de betaalbaarheidsanalyse een onderscheid gemaakt worden tussen indicatoren met en zonder de impact van de hypotheekaf trek (bv. woonquote en netto woonquote). De starters in 2003/4 zullen op 2 meetmomenten geanalyseerd worden (2005 en 2013), opdat we een zicht krijgen op de evolutie van betaalbaarheid voor eenzelfde startersgroep.

In het volgende hoofdstuk worden de starters en doorstromers op de eigendomsmarkt met elkaar vergeleken. In het hoofdstuk 4 volgt een analyse van starters uit verschillende periodes.

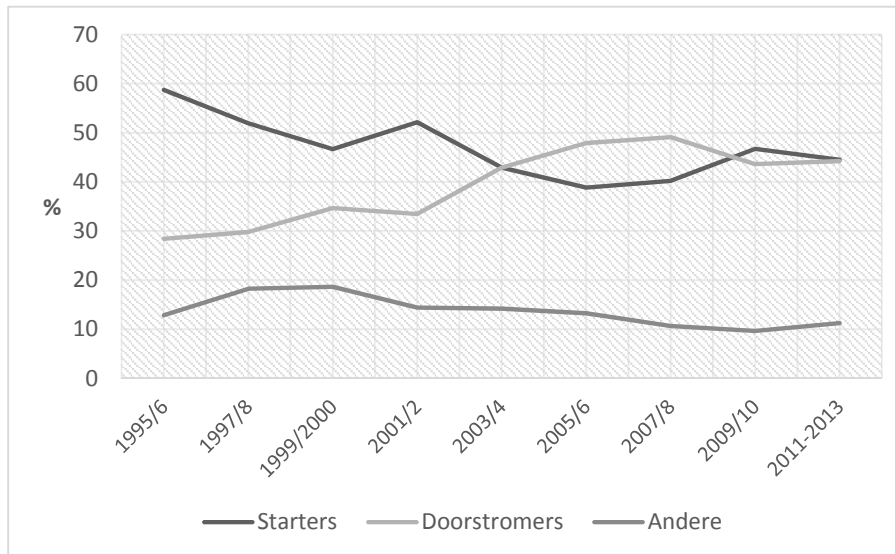
3. Vergelijking van starters en doorstromers

3.1 Evolutie van starters en doorstromers

In figuur 3 wordt de evolutie weergegeven van het aandeel starters en doorstromers, en de groep woningverwervers die buiten deze twee groepen vallen (starters die ouder zijn dan 35 jaar op moment aankoop/bouw). Deze figuur heeft enkel betrekking op de eigenaars die in 2013 nog niet opnieuw zijn verhuisd. België stond lang bekend voor zijn statische woningmarkt - met relatief weinig doorstromers - maar hier is de jongste decennia verandering in gekomen (Winters *et al.*, 2015; Dol *et al.*, 2010). Het 'doorstromen' op de eigendomsmarkt is een verschijnsel dat vanaf de periode 2001/2 sterk is toegenomen in Vlaanderen, zo toont figuur 3. Dit werd reeds eerder - maar minder gedetailleerd - aangetoond in de basisrapportering van het GWO (Heylen, 2015). We zien dat er tussen 2003 en 2010 zelfs relatief meer doorstromers zijn dan starters. De toename vanaf 2001/2 heeft vermoedelijk te maken met de invoering van de meeneembaarheid van registratierechten in 2002. Hierdoor dient een substantieel deel van de registratie niet meer opnieuw betaald te worden bij de tweede woningaankoop of grondaankoop, wanneer deze betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats. Het 'mee-neembare' bedrag is wel begrensd tot maximaal 12 500 euro per aankoop. Een andere mogelijke reden waarom het doorstromen populairder is geworden tussen 2000 tot 2008, is de sterke stijging van de vastgoedprijzen in deze periode. Het kopen en doorverkopen van de eigen woning na enkele jaren werd immers een interessante investeringsstrategie. Winters *et al.* (2014) spreken in dit verband van een 'woonladder', ervan uitgaande dat de nieuwe woning kwalitatief hoogstaander is dan de vorige. In welke mate de woningen van doorstromers groter en kwaliteitsvoller zijn dan die van starters, komt in deze studie aan bod.

In de periode 2011-2013 werd 44% van de aankopen/bouwprojecten uitgevoerd door een starter op de eigendomsmarkt, en een even groot aandeel door een doorstromer (zie figuur 3). De overige groep nam 11% van woningverwervingen voor zijn rekening. Deze starters en doorstromers vormen elk circa 1,6% van de ganse bevolking.

Figuur 3 Evolutie van het aandeel starters en doorstromers en de andere woningverwervers* van een eigen woning, naar periode van verwerving, Vlaanderen



* De 'andere verwervers' zijn de starters waarvan de referentiepersoon ouder is dan 35 jaar.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

3.2 Socio-economisch en woningprofiel van starters en doorstromers in periode 2011-2013

Tabel 1 toont het socio-economisch en demografisch profiel van de starters en doorstromers in de periode 2011-2013, op basis van het Grote Woononderzoek. De laatste kolom geeft ter vergelijking het profiel van de ganse bevolking (alle huishoudens samen). De verdeling van het equivalente gezinsinkomen blijkt significant te verschillen tussen starters en doorstromers op de eigendomsmarkt. Doorstromers bevinden zich iets meer in het eerste inkomensquintiel dan starters (11 versus 9%) en duidelijk meer in het tweede quintiel (9 versus 3%). Eén op vijf van de doorstromers in de periode 2011-2013 behoort zo tot de twee laagste inkomensquintielen, wat aanzienlijk meer is dan bij de starters (12%). De verklaring hiervoor ligt vermoedelijk bij het hogere aandeel gepensioneerden onder de doorstromers (zie verder), die een lager inkomen kennen dan voorheen. Doorstromers zijn daarentegen sterker vertegenwoordigd in het hoogste inkomensquintiel dan starters (32 tegenover 28%) maar minder in het vierde quintiel (25 tegenover 37%). Voorts ligt het gemiddelde besteedbare inkomen 200 euro hoger bij de doorstromers, zonder dat dit verschil significant is. Zowel voor de starters als doorstromers ligt het inkomen hoger dan voor alle huishoudens samen.

Op vlak van leeftijd (van de referentiepersoon) zijn de verschillen logisch. Bij de doorstromers valt 39% in de groep van 45 tot 64 jaar en is 14% al 65 jaar of ouder. Onder de starters in de periode 2011-2013 is maar 9% ouder dan 34 jaar in 2013. Gemiddeld is een starter in 2013 18 jaar jonger dan een doorstromer (29 versus 47 jaar). Ook het resultaat naar activiteitsstatus toont aan dat doorstromers zich relatief vaak in een latere levensfase bevinden. Eén op de vijf is immers op (brug)pensioen. Het aandeel werkloze en zieke/arbeidsongeschikte referentiepersonen is zeer beperkt onder de starters (<2%) terwijl het aandeel werklozen hoger uitkomt voor de doorstromers (5%). Verder zijn er uiteraard meer

gezinnen met kinderen terug te vinden onder de doorstromers dan bij de starters. Opvallend is dat voor beide groepen ongeveer één op vier een alleenstaande is.

Onder de starters zijn er 62% tweeverdieners, terwijl dit aandeel maar 47% bedraagt bij de doorstromers. Een verschil dat voortkomt uit het verschillend aandeel gepensioneerden. Verder blijkt dat er naar nationaliteit (van de referentiepersoon) geen mensen van buiten de EU voorkomen onder de doorstromers maar wel bij de starters (4%).

Tot slot hebben we ook de voornaamste verhuisredenen bekeken (cijfers niet in tabel). Voor starters is de wens om eigenaar te worden het meest aangehaalde 'voornaamste argument om uit de vorige woning te verhuizen' (40%), gevolgd door de stap naar zelfstandigheid (22%) en 'gaan samenwonen of huwelijk' (14%). Voor de doorstromers is een 'te kleine woning' de meest genoemde (voornaamste) reden (16%), gevolgd door 'gaan samenwonen of huwelijk' en 'scheiding' (beide 9%). Nog eens 2% van de doorstromers verhuist omwille van een kindwens of geboorte, en 4% omwille van de dood van een gezinslid. Gezinsdynamiek vormt dus de voornaamste verhuisredenen bij bijna één op vier doorstromers. Maar ook de leeftijd (het ouder worden) speelt een rol. Ongeveer 5% van de doorstromers verhuist in de eerste plaats omwille van een te grote woning, 2% omwille van een te grote tuin en nog eens 5% omwille van de drempels en trappen in de vorige woning. Tenslotte spelen buurtaspecten een grotere rol bij doorstromers dan bij starters (waar deze amper vernoemd worden).¹

¹ Volgende buurtaspecten werden aangehaald door de doorstromers als voornaamste verhuisredenen: lawaai- of geurhinder (3%), onveilige verkeerssituatie (2%), teveel migranten (1%), grote afstand tot werk (1%) en grote afstand tot familie/vrienden (2%). Slechts één buurtaspect werd genoemd door de starters: de grote afstand tot werk (2%).

Tabel 1 Socio-economisch en demografisch profiel van de starters en doorstromers in 2011-2013, Vlaanderen, 2013

	Starters	Doorstromers	Bevolking (alle gezinnen)
Totaal	100	100	100
<i>Equivalent inkomensquintiel (%)</i>		*	
1	8,8	10,9	20,0
2	3,1	8,9	20,0
3	23,4	23,4	20,0
4	36,6	25,1	20,0
5	28,2	31,8	20,0
Equivalent inkomen, €/maand (gemiddeld)	1 925	2 020 ^{n.s.}	1 703
Inkomen, €/maand (gemiddeld)	2 907	3 104 ^{n.s.}	2 569
<i>Leeftijdsgroep (%)</i>		**	
18-24	13,1	0,6	3,8
25-34	78,2	20,1	12,0
35-44	8,7	26,6	16,2
45-64	0,0	39,0	39,3
65 en ouder	0,0	13,8	28,7
Leeftijd (gemiddeld)	28,6	46,9	53,7
Startleeftijd (gemiddeld)	27,2	45,4	-
<i>Activiteitsstatus (%)</i>		**	
Tewerkgesteld	92,7	70,3	49,5
(Brug)pensioen	0,3	19,9	34,3
Werkloos	1,6	4,5	4,4
Ziek/arbeidsongeschikt	1,2	2,1	5,2
Overige	4,3	3,2	6,7
<i>Huishoudtype (%)</i>		*	
Alleenstaande	26,6	24,7	30,7
Eenoudergezin	2,5	6,1	6,1
Koppel zonder kind	41,7	32,7	30,7
Koppel met kind(eren)	27,3	35,9	28,4
Andere	1,9	0,5	4,1
<i>Aantal werkenden (%)</i>		**	
0	3,6	24,4	43,9
1	34,7	29,0	29,2
2	61,7	46,7	27,0
<i>Nationaliteit (%)</i>		**	
Belg	92,0	97,7	94,5
EU	4,2	2,3	2,9
Niet-EU	3,9	0,0	2,6
N	214	200	10 013

χ^2 -test voor verschil starters-doorstromers: *p<0,1; **p<0,05; ***p<0,01.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In tabel 2 zien we de woningkenmerken voor de starters en doorstromers in Vlaanderen in de periode 2011-2013. We stellen vast dat er verhoudingsgewijs meer bouwprojecten zijn bij de doorstromers dan bij de starters (17% tegenover 9%). Woningen van doorstromers kennen gemiddeld ook een hoger aantal woonvertrekken en hebben een gemiddeld grotere vloeroppervlakte. De oppervlakte van het perceel (enkel voor eengezinswoningen) is gemiddeld ook groter dan bij starters, maar dit verschil is niet statistisch significant bij een betrouwbaarheidsniveau van 90%. Samenhangend met het verschil in aandeel bouwprojecten zijn er relatief meer recente woningen (gebouwd na 2000) bij de doorstromers. Het aandeel woningen van vóór 1945 ligt daarentegen duidelijk hoger bij de starters (29%) dan

bij de doorstromers (9%). In lijn met dit verschil in bouwjaar, zijn er ook aanzienlijke kwaliteitsverschillen tussen beide groepen. Woningen van doorstromers kennen significant meer dak- of zolderisolatie en muurisolatie. Ook de fysieke staat wordt beter beoordeeld door de doorstromers, met 69% goede woningen tegenover 52% bij de starters. Het aandeel (zeer) slechte woningen is echter sterk gelijkend voor starters en doorstromers, met resp. 14% en 13%.

Starters kiezen in acht op tien gevallen voor een eengezinswoning. Doorstromers kiezen vaker voor een appartement, met 37% tegenover 19% bij starters. Van de doorstromers die naar een appartement verhuizen is 28% van de referentiepersonen 65 jaar of ouder, terwijl 55% een leeftijd heeft tussen 45 en 64 jaar en maar 6% jonger is dan 35. Bij de doorstromers die voor een eengezinswoning opteren is slechts 5% ouder dan 64 jaar en is 29% jonger dan 35. De keuze van het woningtype is dus duidelijk leeftijdsgebonden.

Op vlak van verstedelijkingsgraad blijken starters meer dan doorstromers te kiezen voor grootstedelijk gebied (28 versus 17%) en minder voor een woning in het overgangsgebied (33 tegen 42%). Dit hangt vermoedelijk samen met de vaststelling dat starters hun woning minder vaak als 'definitief' bestempelen. Dit is maar bij 43% van de starters het geval, terwijl dit percentage bij de doorstromers oploopt tot 62%. Onderzoek naar woonpaden in Vlaanderen toonde immers aan dat voor veel gezinnen het wonen in de (groot)stad een tussenfase is, vooraleer men kiest voor een woning die rustiger is gelegen (Meeus *et al.*, 2011).

Tot slot geeft 55% van de starters aan dat er grote werken nodig waren aan de woning die men kocht, tegenover 41% van de doorstromers (bouwprojecten buiten beschouwing gelaten). Deze cijfers kennen een afgetekend regionaal verschil. Bij de starters ligt dit aandeel hoger in het kleinstedelijk gebied (74%) en het platteland (89%) dan in grootstedelijk gebied (51%) en overgangs- en regionaalstedelijk gebied (beide 46%). Bij de doorstromers ligt het aandeel zwaar te renoveren woningen echter het hoogst in het grootstedelijk gebied (69%), gevolgd door het platteland (65%), terwijl dit aandeel in de overige drie gebieden rond 30% ligt (cijfers niet in tabel). Dit blijkt echter geen regionale afspiegeling van de woningkwaliteit van de eigendomswoningen. Het GWO wijst immers uit dat het percentage eigendomswoningen met structureel ontoereikende kwaliteit niet significant verschilt tussen de gebiedstypes (schommelt tussen 8 en 11%).

Tabel 2 Woningkenmerken van de starters en doorstromers in 2011-2013, Vlaanderen, 2013

	Starters	Doorstromers
Aandeel bouwprojecten	9,4	17,3**
<i>Woninggrootte (gemiddeld)</i>		
Aantal woonvertrekken	5,6	6,1 ²
Oppervlakte gelijkvloers, in m ²	99,3	109,5 ²
Oppervlakte perceel, in m ² (eengezinswoningen)	607	709 ^{n.s.}
<i>Woningtype (%)</i>		***
Eengezinswoning	80,8	62,6
Appartement	18,7	37,4
Studio	0,5	0,0
<i>Bouwperiode (%)</i>		***
Vóór 1945	29,5	8,7
1945-1960	18,0	15,3
1961-1980	23,4	24,5
1981-2000	12,3	9,2
Na 2000	16,5	42,3
<i>Isolatie, overal aanwezig (%)</i>		
Isolerend glas tegen warmteverlies	78,5	82,5 ^{n.s.}
Isolatie van het dak/zolder	71,0	79,9*
Muurisolatie	44,1	62,8***
<i>Fysische staat van de woning (synthese-index) (%)</i>		***
Goed	52,4	69,3
Matig	33,3	17,6
Slecht	13,7	12,7
Zeer slecht	0,6	0,4
<i>Graad van verstedelijking (%)</i>		***
Grootstedelijk	28,1	17,5
Regionaalstedelijk	15,5	16,9
Kleinstedelijk	11,1	17,2
Overgangsgebied	33,5	42,0
Platteland	11,8	6,5
<i>Nood aan grote werken bij koopwoningen (%)</i>		**
Ja	54,8	41,2
Nee	45,2	58,8
<i>Opvatting over de woning (%)</i>		***
Definitieve woning	43,2	61,8
Past bij huidige levensfase	44,1	34,0
Geen ideale woning/tijdelijk	10,6	4,2
Noodoplossing	0,5	0
Overige	1,6	0
N	214	200

χ^2 -test voor verschil met starters in 2003-2004: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$.

T-test voor verschil met starters in 2003-2004: ¹: $p < 0,1$; ²: $p < 0,05$; ³: $p < 0,01$.

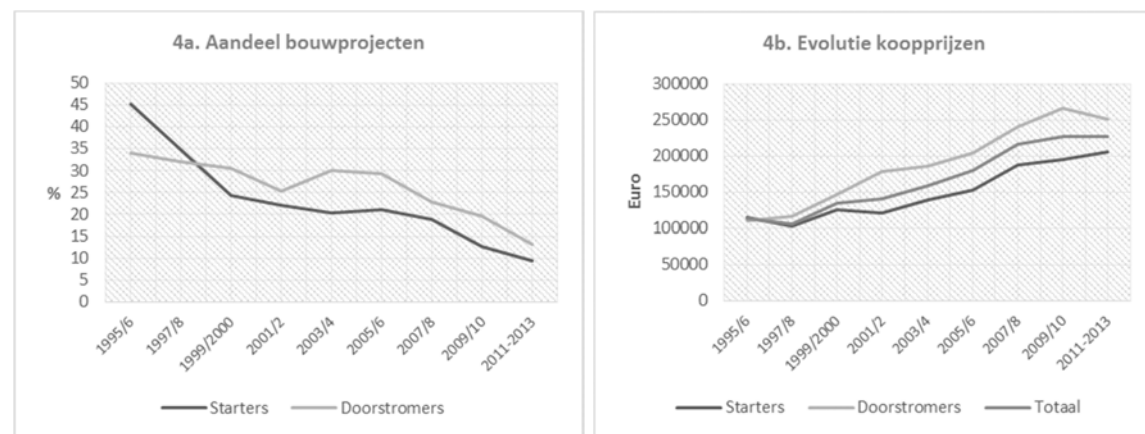
3.3 Verkoop- en leningskenmerken van starters en doorstromers: evolutie 1995-2013

In deze paragraaf staan we stil bij enkele verkoop- en leningskenmerken van de starters en doorstromers tussen 1995 en 2013, op basis van het GWO 2013. In figuur 4a zien we dat het aandeel bouwprojecten sterk is afgenomen in de tweede helft van de jaren '90, voornamelijk bij de starters. Sinds

2007/8 zien we dit aandeel verder dalen voor beide groepen. Sinds de periode 1999/2000 ligt het aandeel bouwers duidelijk hoger voor doorstromers dan voor starters. In de periode 2011-2013 zijn er nog 9% bouwers onder de starters tegenover 13% bij de doorstromers.

Figuur 4b toont de evolutie van de gemiddelde prijzen van koopwoningen (exclusief bijkomende kosten) voor starters en doorstromers. Opvallend is dat midden jaren '90 deze prijzen nog in elkaars buurt lagen, terwijl ze vanaf 2001/2 duidelijk uit elkaar groeien. De woningprijzen voor de doorstromers kenden een piek in 2009/10 terwijl deze voor de starters licht bleven stijgen tot in de jongste periode. In 2011-2013 betaalden doorstromers gemiddeld (afgerond) 252 500 euro, en starters 205 500. Het verschil bedraagt dus gemiddeld 47 000 euro.

Figuur 4 Aandeel bouwprojecten (4a) en prijs koopwoningen (4b), voor starters en doorstromers op de eigendomsmarkt, naar jaar van aankoop/bouw, Vlaanderen



Bron: Grote Woononderzoek 2013

Figuur 5a laat zien dat de huidige rentevoet van leningen voor starters sinds 2009 aanzienlijk lager ligt dan in de perioden ervoor. Tussen 1997/8 en 2005/6 was er een dalende trend, terwijl er een stijging plaatsvond in 2007/8. Deze trend volgt in grote lijnen deze van de hypothecaire lange termijn interestvoet voor België (met looptijd > 10 jaar) zoals deze wordt gemonitord door de Nationale Bank (NBB)² en worden weergegeven in de Financial Stability Review van de NBB (Vastmans *et al.*, 2014; NBB, 2013). De cijfers van het GWO geven echter geen beeld weer van de beginsituatie - de oorspronkelijke rentevoet - maar van de rentevoet anno 2013. Een deel van de starters zal ondertussen een aangepaste (anno 2013 lagere) rentevoet kennen omwille van een variabele rente, waarbij er periodiek een aanpassing gebeurt volgens de marktsituatie. Een ander deel zal een herfinanciering hebben gedaan van hun hypothecaire lening om voordeel te halen uit de gedaalde marktrentevoet. Sinds 2013 is de marktrentevoet nog verder gedaald, waardoor het aandeel herfinancieringen nog sterk is toegenomen. Deze evolutie blijft hier echter buiten beeld.

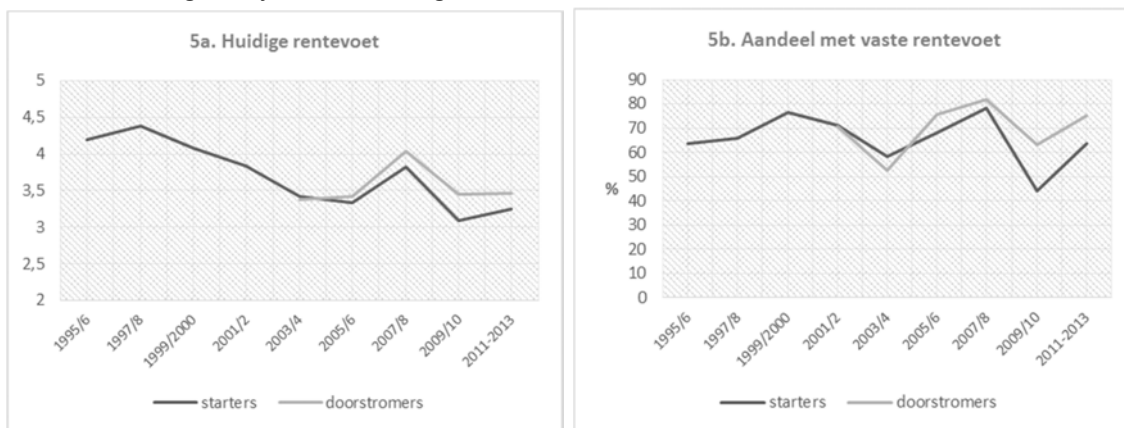
Verder stellen we vast dat vanaf 2007 de gemiddelde rentevoet hoger ligt bij de doorstromers dan de starters. Dit kan te maken hebben met het hogere aandeel leningen met een vaste rentevoet voor doorstromers t.o.v. starters vanaf midden jaren '2000 (zie figuur 5b). Een andere verklaring is dat een

² De NBB presenteert een gewogen gemiddelde van rentetarieven die de Belgische kredietinstellingen toepassen bij kredietovereenkomsten (via MIR enquête) (NBB, 2015).

deel van de doorstromers hun starterslening zullen behouden en kiezen voor een herfinanciering. Hierbij worden echter kosten aangerekend waardoor de nieuwe rentevoet hoger uitvalt dan de marktrente voor starters die een zelfde bedrag lenen.

In de periode 2011-2013 bedraagt het aandeel starters in Vlaanderen met een vaste rentevoet circa 64%, tegenover 75% voor de doorstromers. In de perioden 2003-2004 en 2009-2010 lag het aandeel nieuwe hypothecaire leningen met een vaste rentevoet opmerkelijk lager, zoals figuur 5b laat zien. Ter vergelijking vermelden we enkele cijfers van de Nationale Bank die gelden voor België, afkomstig uit de Financial Stability Review (NBB, 2014). Van alle toegekende hypothecaire leningen in België in 2011 kende 75% een vaste rentevoet, terwijl dit aandeel circa 80% bedroeg in 2013. Uit de NBB-gegevens blijkt ook - net als uit de GWO-cijfers - dat in de perioden 2003-2004 en 2009-2010 de variabele leenformule populair was. Het aandeel nieuwe leningen met een vaste rentevoet in België viel in deze perioden terug tot ongeveer 50% (NBB, 2014). Het GWO geeft een gelijkaardig cijfer voor Vlaanderen in beide perioden indien starters en doorstromers worden samengeteld.

Figuur 5 Huidige rentevoet van hypothecaire lening (in %) (5a) en aandeel met een vaste huidige rentevoet (5b), voor starters en doorstromers op de eigendomsmarkt met een lopende hypothecaire lening, naar jaar van de lening, Vlaanderen



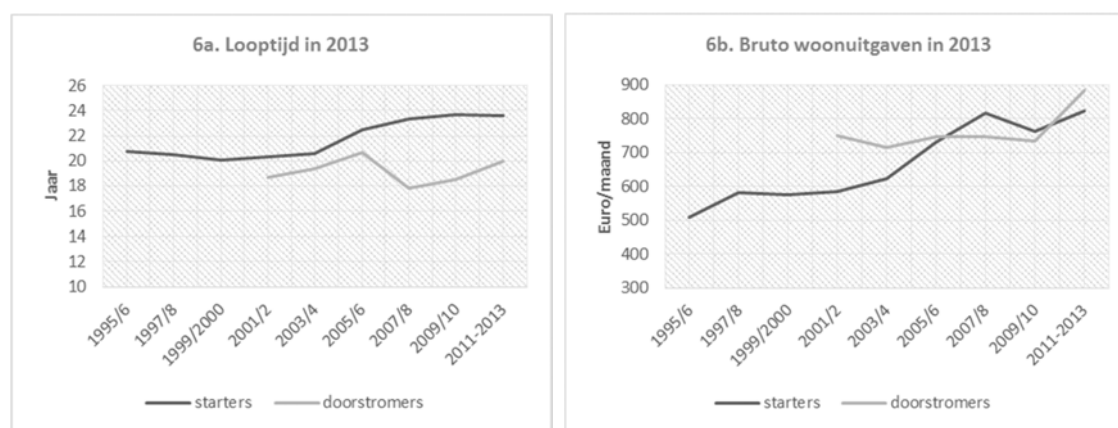
Bron: Grote Woononderzoek 2013

Figuur 6a geeft de gemiddelde oorspronkelijke looptijd van hypothecaire leningen weer voor verschillende perioden. We zien dat vanaf 2007 de looptijd aanzienlijk korter uitvalt voor doorstromers dan voor starters, waar voorheen het verschil beperkt bleef tot maximaal 2 jaar. Voor de doorstromers is er in 2007/8 een terugval van gemiddeld 21 naar 18 jaar. Dit heeft te maken met de grotere inbreng van eigen middelen vanaf 2007/8, zoals we verder zullen bespreken (figuur 8b). Hierdoor dient men minder te lenen en kan men voor een kortere looptijd kiezen zonder de afbetalingslast te laten oplopen. Voorts is er voor de starters een duidelijke stijging in de gemiddeld looptijd in 2005/6, wat wijst op de invloed van de woonbonus-introductie. Zoals besproken door Vastmans *et al.* (2014) heeft de invoering van de woonbonus voor een incentive gezorgd om de lening terug te betalen over een langere periode, om zodoende het fiscaal voordeel te maximaliseren. Vanaf 2007 schommelt de gemiddelde looptijd voor starters tussen 23 en 24 jaar. Het gemiddelde voor de doorstromers stijgt terug naar 20 jaar in de laatste periode.

In figuur 6b zien we de gemiddelde bruto woonuitgaven (afbetaling) anno 2013 voor verschillende perioden van afsluiting van de lening. Voor de starters steeg de afbetalingslast vrij sterk tussen 2003 en

2009, in lijn met de stijging van de woningprijzen in die periode. De sterkste toename was er in de periode 2005/6 na de invoering van de woonbonus die de woningprijzen en daarmee ook de afbetalingslast de hoogte heeft ingeduwd. Sinds de economische crisis is de afbetaling van de starters gemiddeld niet meer toegenomen, net zoals dit het geval is voor de woningprijzen (zie ook figuur 4b). Voor de doorstromers zijn er enkel gegevens vanaf de periode 2001/2. We zien echter dat de bruto woonuitgaven amper gestegen zijn tot 2011. In de laatste periode valt er wel een stijging te noteren voor de doorstromers tot 885 euro, maar het verschil met de starters is niet significant (t-test, met $\alpha=90\%$).

Figuur 6 Huidige looptijd van hypothecaire lening (in jaar) (6a) en bruto woonuitgaven (afbetaling) anno 2013 (in euro per maand) (6b), voor starters en doorstromers op de eigendomsmarkt met een lopende hypothecaire lening, naar jaar van de lening, Vlaanderen



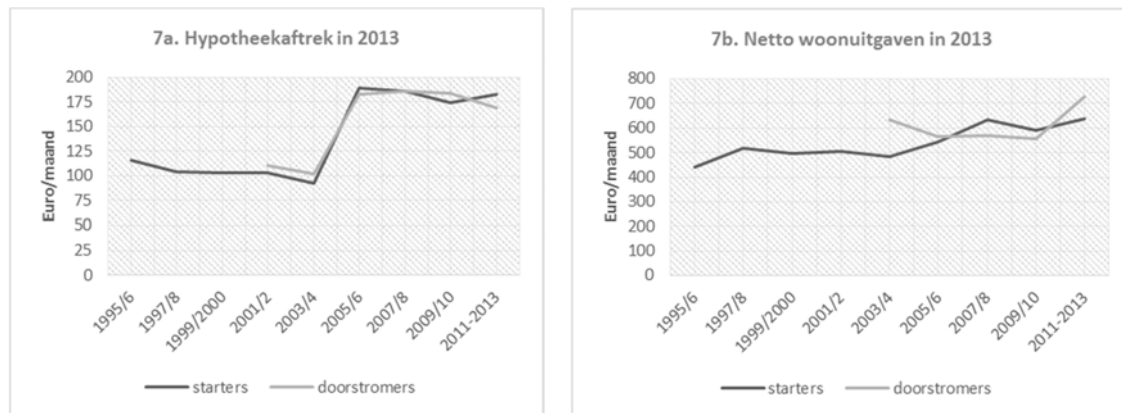
Bron: Grote Woononderzoek 2013

De evolutie van de hypotheekaf trek (anno 2013) volgens periode van de lening is weergegeven in figuur 7a. Het meest opvallende gegeven hierbij is de sterke stijging van het fiscaal voordeel tussen 2003/4 en 2005/6, voor zowel starters als doorstromers. Voor eerstgenoemde stijgt de gemiddelde hypotheekaf trek van 92 euro per maand (systeem van bouwsparen en bijkomende interestaf trek) naar 189 euro per maand (woonbonus). In het oude systeem bleek het voordeel van de doorstromers gemiddeld een tiental euro op maandbasis hoger uit te vallen dan voor starters, wat het gevolg was van hogere inkomens en een hoger geleend bedrag. Dit waren factoren die mee de hoogte van het voordeel bepaalden. Bij de woonbonus speelt dit geen rol meer (op de impact van de marginale aanslagvoet na), waardoor het fiscaal voordeel van starters en doorstromers quasi even groot is vanaf 2005/6. Een ander mechanisme dat duidelijk wordt in figuur 7a is dat het voordeel van het bouwsparen toeneemt naarmate er meer jaren is afbetaald. Dit komt omdat er bij de meest gangbare formule van vaste annuïteiten dan meer kapitaal kan ingebracht worden in de aftrekkorf (Vastmans *et al.*, 2014). In figuur 7a zien we dat het voordeel van het bouwsparen het hoogst is in 1995/6 en dan licht maar gestaag daalt in jongere perioden.

In figuur 7b zien we de gemiddelde netto woonuitgaven in 2013 naar periode van aangaan van de lening. De netto woonuitgaven zijn gecorrigeerd voor de hypotheekaf trek en vallen lager uit dan de bruto woonuitgaven (figuur 6b). We stellen vast dat er nog wel een stijging is van de netto afbetalingslast van de starters tussen 2003 en 2009, maar - door de impact van het toenemende fiscaal voor-

deel - veel minder uitgesproken dan bij de bruto afbetalingslast. In de overige perioden zijn de schommelingen voor de starters eerder beperkt. De netto woonuitgaven van de doorstromers verschillen in de laatste periode (2011-2013) gemiddeld niet significant van deze van de starters (t-test, met $\alpha=90\%$). Ze kennen wel een duidelijke stijging in de jongste periode, wat niet zo is bij de starters.

Figuur 7 Hypotheekaf trek (in jaar) (7a) en netto woonuitgaven anno 2013 (in euro per maand) (7b), voor starters en doorstromers op de eigendomsmarkt met een lopende hypothecaire lening, naar jaar van de lening, Vlaanderen



Bron: Grote Woononderzoek 2013

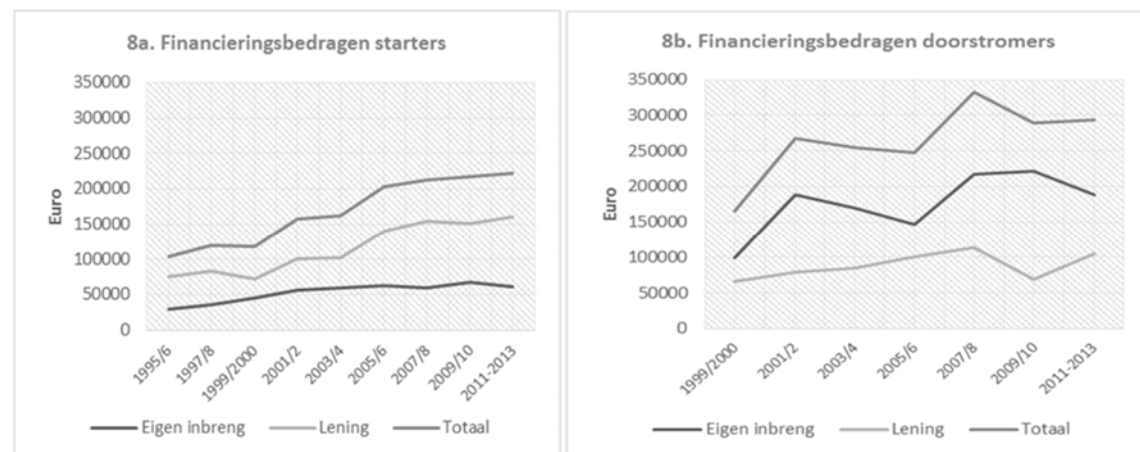
Figuur 8a geeft ons een blik op de evolutie van de financieringsbedragen (van eigen inbreng en lening) bij de aankoop van een woning of een bouwproject, voor starters op de woningmarkt. Onder 'eigen inbreng' vallen zowel de eigen middelen, als de ontvangen middelen van de (groot)ouders, de inbreng uit verkoop van vorige woning en de ontvangen premies. Figuur 8b toont hetzelfde voor de doorstromers. De financieringsbedragen gelden voor alle starters en doorstromers, dus inclusief degenen die geen beroep deden op de betreffende financieringsbron (hiervoor werd een bedrag van 0 euro meegerekend). We zien dat bij de starters het bedrag van de hypothecaire lening sterk gestegen is vanaf 2001/2. Pas sinds 2007/8 is deze stijging minder sterk, maar het leningsbedrag neemt nog wel toe, tot gemiddeld 154 000 euro in de periode 2011-2013. De eigen inbreng van starters kent eveneens een stijging in 2001/2, en schommelt sindsdien tussen 55 000 en 60 000 euro.

Het aandeel starters dat beroep doet op een woonlening schommelt rond 95% tussen 2001 en 2013 terwijl ongeveer 80% eigen middelen inbrengt in deze periode. Het aandeel starters dat middelen van thuis meekrijgt (ouders, grootouders) schommelt rond 40% tussen 2001 en 2013, maar lag in de periode ervoor (1995-2000) wel lager (20%) (zie figuur 12 in bijlage). Het aandeel in de totaalkost voor de financiering via middelen van (groot)ouders ligt voor geen enkele periode echter hoger dan 3,5%.

Het aandeel doorstromers dat beroep doet op een hypothecaire lening schommelt rond 65% in de periode 2011-2013, wat duidelijk lager is dan bij de starters (95%). Ook de groep doorstromers die financiert met eigen middelen (exclusief verkoop vorige woning) is relatief kleiner dan bij de starters (circa 65% tegenover 80%) (zie figuur 13 in bijlage). Dit wordt gecompenseerd door de inbreng van verkoop van de vorige woning, waar ongeveer drie op vier doorstromers gebruik van maakt bij de woningfinanciering.

Bij de doorstromers is - in tegenstelling tot bij de starters - de eigen inbreng gemiddeld groter dan de inbreng van de lening, zo zien we in figuur 8b. Dit heeft uiteraard te maken met de mogelijkheid om de opbrengst van de verkoop van de vorige woning aan te wenden. Deze inbreng blijkt gemiddeld veel groter te zijn dan die van de eigen gespaarde middelen, zo laat figuur 11 in bijlage zien. In de recentste periode (2011-2013) bedroeg de inbreng via de woningverkoop gemiddeld 139 000 euro. Figuur 8b toont verder dat de eigen inbreng sterk toeneemt in 2007/8, wat een gevolg is van de gemiddeld grotere inbreng uit de verkoop van de vorige woning in deze periode (zie figuur 11). In de periode van de crisis (2009-2010) blijkt de leningsinbreng te zijn teruggevallen bij de doorstromers (in tegenstelling tot de starters) en werd er gemiddeld minder geld besteed aan de woningverwerving dan in de periode ervoor. In de jongste periode (2011-2013) bedraagt het gemiddeld geleend bedrag van de doorstromers afgerond 104 600 euro, wat ongeveer 50 000 euro minder is dan bij de starters in dezelfde periode (154 000 euro).

Figuur 8 Financieringsbedragen* voor eigen inbreng en hypothecaire lening, voor starters (8a) en doorstromers (8b) op de eigendomsmarkt, naar jaar van aankoop/bouw van de woning, Vlaanderen

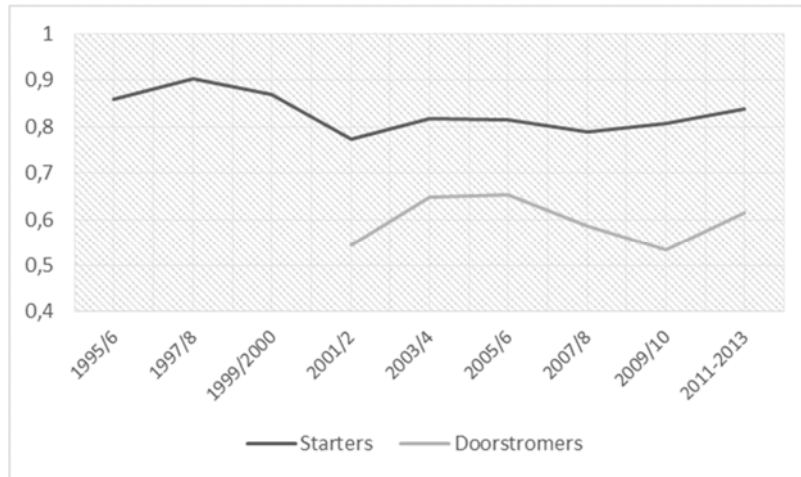


* Inclusief registratierechten en notariskosten. Indien een bepaalde starter/doorstroomer geen eigen inbreng of leningsinbreng had, werd er 0 euro meegerekend om het gemiddelde te berekenen.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Zoals vorige figuren aantoonden, is het aandeel van de hypothecaire lening in de woningfinanciering aanzienlijk groter bij de starters dan bij de doorstromers. Dit wordt nog eens verduidelijkt in onderstaande figuur 9, waarin de gemiddelde loan-to-value ratio (LTV-ratio) voor de starters en doorstromers is gepresenteerd voor verschillende perioden van de lening. Bij de starters zien we een duidelijk daling van de gemiddelde LTV-ratio tussen 1998 en 2001. Er volgt vervolgens min of meer een status quo rond een gemiddelde van 80%. In lijn met de hoger besproken terugval in het leningsbedrag, is de gemiddelde LTV-ratio in de crisisperiode sterk achteruitgegaan bij de doorstromers, met een daling van 65% in 2005/6 naar 53% in 2009/10. In de laatste periode is de gemiddelde LTV-ratio van de doorstromers wel terug gestegen naar 61%. Een sterke daling van de gemiddelde LTV-ratio vinden we ook terug in de gegevens van de Nationale Bank over de evolutie voor alle nieuwe hypothecaire leningen in België. In de periode 2011-2013 bedraagt het gemiddelde nog ongeveer 65% (NBB, 2014).

Figuur 9 Loan-to-value, voor starters en doorstromers op de eigendomsmarkt, naar jaar van de lening, Vlaanderen



Bron: Grote Woononderzoek 2013

3.4 Betaalbaarheid van starters en doorstromers in 2011-2013

Wanneer we de inkomen- en afbetalingsgegevens van starters en doorstromers samenbrengen, kunnen we uitspraken doen over de betaalbaarheid van wonen. Tabel 3 toont de gangbare betaalbaarheidsindicatoren voor de startersperiode 2011-2013, voor degenen met een lopende hypothecaire lening (93% van de starters en 69% van de doorstromers). Degenen die enkel een lening hebben afgesloten om renovatiewerken uit te voeren, zijn hier niet meegenomen.

We zien dat de woonquote gemiddeld uitkomt op 31% voor de starters in de periode 2011-2013. Dit is niet significant hoger (bij $\alpha=90$) dan de woonquote voor doorstromers, die uitkomt op gemiddeld 28%. In dit cijfer zijn wel de eigenaars zonder afbetaling niet meegerekend - die allen een woonquote hebben van 0 - en die veel sterker vertegenwoordigd zijn onder de doorstromers. Wanneer deze wel worden meegeteld daalt de gemiddelde woonquote voor de doorstromers aanzienlijk (naar 19,5%) terwijl die voor de starters lichtjes daalt naar 28,8%. De cijfers in tabel 3 hebben echter alle betrekking op de eigenaars mét een lopende afbetaling.

Wanneer de hypotheekaf trek in rekening wordt gebracht, daalt de woonquote naar gemiddeld 24% voor starters en 22% voor doorstromers (netto woonquote). Ook hier is het verschil niet statistisch significant. Het aandeel dat boven de 30%-grens valt inzake woonquote ligt wél significant hoger bij de starters dan bij de doorstromers, met 47% tegenover 32%. Hetzelfde geldt voor het aandeel met een netto woonquote boven 30% (28 versus 20%). Eerder zagen we dat de bruto en netto woonuitgaven van starters en doorstromers niet significant verschillen van elkaar, maar dat het besteedbaar inkomen wel 200 euro hoger ligt bij de doorstromers (tabel 1, niet significant bij $\alpha=90\%$). Hier werden de gezinnen zonder woonlening echter ook meegeteld. Het besteedbaar inkomen van starters en doorstromers met een lopende afbetaling bedraagt gemiddeld resp. 2 967 euro en 3 161 euro. Dit ligt voor beide circa 60 euro hoger dan wanneer alle starters en doorstromers worden meegerekend (zie tabel 1). Het gemiddeld lagere inkomen van starters zorgt ervoor dat een relatief groter deel van de starters boven de 30% woonquote-grens valt.

Als gevolg van het inkomensverschil ligt het equivalent resterend inkomen significant lager voor de starters dan voor de doorstromers (1 322 versus 1 458 euro), maar het percentage onder de RI-norm (budgetmethode) verschilt niet significant tussen beide groepen.

Tot slot wijst de subjectieve indicator niet op een significant verschil. Circa 5% van de doorstromers met een hypothecaire lening geeft in het GWO aan het afgelopen jaar minstens één keer problemen te hebben gehad met de betaling van de vaste en/of bijkomende woonuitgaven, terwijl dit aandeel 8% bedraagt bij de starters. Wanneer ook degenen zonder hypotheeklening worden meegeteld, daalt het aandeel doorstromers met een betalingsprobleem naar 3% en is het verschil wel significant (het resultaat voor de starters blijft status quo).

Op basis van de woonquote-methode (aandeel boven 30%) kunnen we concluderen dat starters relatief meer dan doorstromers behoren tot de groep met een betaalbaarheidsprobleem in geval men een hypotheeklening heeft afgesloten. Maar men moet in gedachte houden dat ongeveer 3 op 10 doorstromers geen hypothecaire lening heeft lopen, in tegenstelling tot maar 7% van de starters. Wanneer zij worden meegeteld, wordt de betaalbaarheid uiteraard gemiddeld beter voor de doorstromers en groeit de betaalbaarheidskloof.

Tabel 3 Betaalbaarheid van de starters en doorstromers in de periode 2011-2013 met een hypothecaire lening, Vlaanderen, 2013

	Starters 2011-2013	Doorstromers 2011-2013
<i>Woonquote methode</i>		
Woonquote (gemiddeld)	30,9	28,4 ^{n.s.}
Netto woonquote (gemiddeld)	24,2	22,3 ^{n.s.}
Woonquote > 0,3 (%)	47,1	31,6 ³
Netto woonquote > 0,3 (%)	28,1	20,2 ¹
<i>Budgetmethode</i>		
Equivalent resterend inkomen (gemiddeld)	1 322	1 458 ²
Resterend inkomen <RI-norm (%)	7,5	10,9 ^{n.s.}
Netto resterend inkomen <RI-norm (%)	6,7	6,5 ^{n.s.}
<i>Subjectieve indicator</i>		
Problemen met betalen van de woonkost ^a	8,2	4,6 ^{n.s.}
N	196	133

χ^2 -test voor verschil met starters in 2003-2004: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$.

T-test voor verschil met starters in 2003-2004: ¹: $p < 0,1$; ²: $p < 0,05$; ³: $p < 0,01$.

^a: afbetaling lening én verbruikskosten (één keer/meerdere keren/elke maand opnieuw). Deze categorieën zijn samengeteld.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

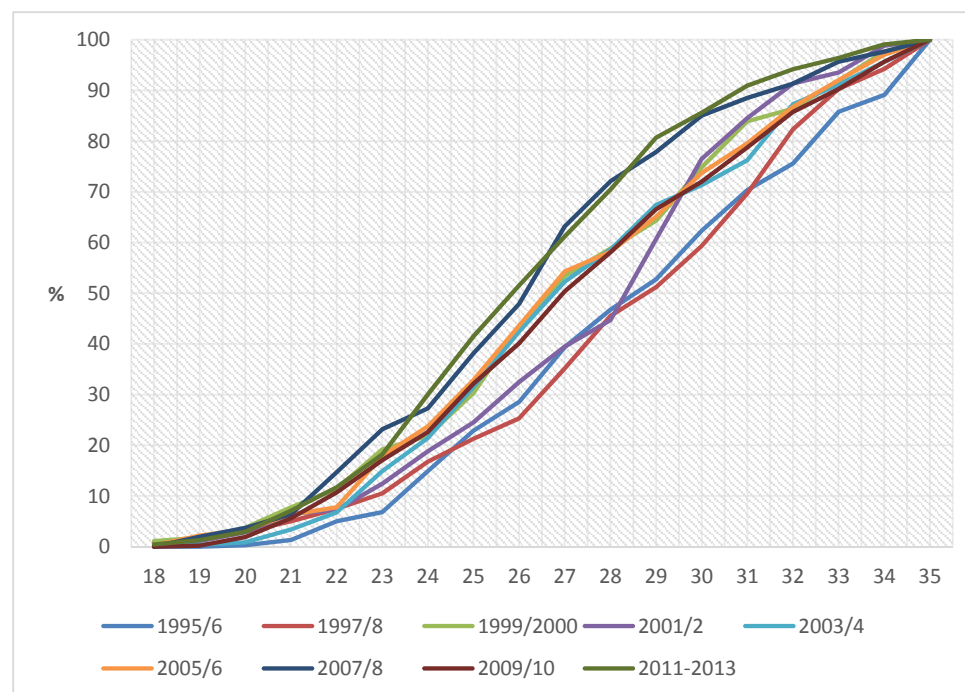
4. Vergelijking van starters tussen verschillende perioden (2003-2004 en 2011-2013)

4.1 Socio-economisch en woningprofiel

Een belangrijk aspect bij het vergelijken van starters doorheen de tijd is de leeftijd waarop men zijn woning verwerft. Verschillen op dit punt hebben immers ook een impact op het besteedbaar inkomen, de eigen middelen die men heeft kunnen sparen en de gezinssamenstelling.

In figuur 10 wordt voor verschillende startersperioden de cumulatieve leeftijdsverdeling gepresenteerd. Hoe steiler deze curve, hoe jonger de starters 'instromen' in de eigendomsmarkt. We stellen vast dat starters uit de jongste periode (2011-2013) en uit de periode 2007/8 op jongere leeftijd verhuisden naar hun eigendomswoning dan starters uit andere perioden. Op 26 jaar is in deze perioden reeds de helft van de starters ingestroomd. In de periode van de financiële crisis (2009/10) en de perioden 2003/4 en 2005/6 is de helft pas ingestroomd op een leeftijd van circa 27 jaar. Op 30 jaar is het verschil in cumulatief aandeel starters nog meer uitgesproken tussen de perioden, zoals de figuur laat zien.

Figuur 10 Cumulatieve leeftijdsverdeling van starters op de eigendomsmarkt, naar periode van aankoop/bouw, Vlaanderen, 1995-2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

n tabel 4 wordt het socio-economisch en demografisch profiel getoond van de starters in 2003-2004 op basis van de Woonsurvey 2005, en van de starters in de tijdspanne 2011-2013 (GWO). In de derde kolom zien we het profiel van de starters in 2003/4 op basis van het GWO 2013. Deze cijfers leren ons hoe het profiel van de starters uit 2003/4 (die niet opnieuw zijn verhuisd) geëvolueerd is tussen 2005 en 2013.

Eerst vergelijken we de starters uit 2003-2004 met deze uit 2011-2013. Een eerste verschil heeft betrekking op het inkomensprofiel. Dit blijkt sterker uit te vallen voor starters uit de periode 2003/4 dan voor de recente starters. In de periode 2011-2013 behoort 23% van de starters tot het derde inkomenskwintiel tegenover maar 11% in de periode 2003-2004. Het aandeel behorend tot de twee hoogste quintielen ligt in de jongste periode ook lager. Het gemiddeld besteedbaar inkomen, in prijzen van 2013, is zelfs 160 euro lager onder de recente starters, terwijl het gemiddeld equivalent inkomen 101 euro lager ligt. Deze inkomensverschillen kunnen verklaard worden door het leeftijdsverschil van de starters in beide perioden, wat reeds aan bod kwamen in figuur 10. Gemiddeld blijken starters in 2011-2013 anderhalf jaar jonger op het moment van de verhuis dan starters uit 2003/4. Een analyse van de inkomensevolutie naar leeftijd op basis van het GWO wijst uit immers dat voor de groep tot 35 jaar, een jaar extra op de arbeidsmarkt een inkomensverschil uitmaakt van circa 75 euro. Verder zijn er geen significante verschillen tussen de starters uit 2003/4 en degenen uit de jongste periode op vlak van activiteitsstatus, aantal werkenden in het gezin, huishoudtype en nationaliteit.

Wat de starters uit 2003/4 anno 2013 betreft - dus 8 jaar later - stellen we meerdere evoluties vast. Zo blijkt het gemiddeld besteedbaar gezinsinkomen toegenomen met ongeveer 300 euro. Het equivalent inkomen is gemiddeld echter afgenomen met 250 euro. Dit op het eerste zicht tegenstrijdig resultaat wordt verklaard door de evolutie van de gezinssamenstelling van deze starters. Na 8 jaar is het aandeel koppels met kind(eren) immers toegenomen van 28 naar 69%. De extra kinderen zorgen ervoor dat de correctiefactor bij de berekening van het equivalent inkomen sterk toeneemt. Daardoor zakt het equivalent inkomen gemiddeld tot onder het niveau van 8 jaar tevoren. Voorts is het aandeel werklozen gestegen voor de startersgroep uit 2003/4, van 2% in 2005 tot 6% in 2013. Het aandeel tweeverdieners en buitenlanders van binnen of buiten de EU is tot slot stabiel gebleven tussen 2005 en 2013.

Tabel 4 Socio-economisch en demografisch profiel van de starters in de perioden 2003-2004 en 2011-2013, Vlaanderen, 2013

	Starters 2003-2004 (Woonsurvey)	Starters 2011-2013	Starters 2003-2004 in 2013	Bevolking 2013
Totaal	100	100	100	100
<i>Equivalent Inkomensquintiel (%)</i>		**	***	
1	5,7	8,8	6,6	20,0
2	6,1	3,1	10,3	20,0
3	10,6	23,4	30,4	20,0
4	42,4	36,6	29,8	20,0
5	35,2	28,2	22,8	20,0
Equivalent Inkomen (gemiddeld)	1 937	1 838 ¹	1 691 ³	1 647
Inkomen (gemiddeld)	2 909	2 749 ¹	3 222 ²	2 484
<i>Leeftijdsgroep (%)</i>		n.s.	***	
18-24	9,6	13,1	0	3,8
25-34	82,1	78,2	28,7	12,0
35-44	8,4	8,7	70,3	16,2
45-64	0,0	0,0	1,0	39,3
65 en ouder	0,0	0,0	0,0	28,7
Leeftijd (gemiddeld)	30,0	28,6 ³	37,0 ³	53,7
Startleeftijd (gemiddeld)	28,7	27,2	28,4	-
<i>Activiteitsstatus (%)</i>		n.s.	*	
Tewerkgesteld	92,5	92,7	86,6	49,5
(Brug)pensioen	0,0	0,3	0,0	34,3
Werkloos	1,7	1,6	5,6	4,4
Ziek/arbeidsongeschikt	0,0	1,2	3,3	5,2
Overige	5,8	4,3	4,4	6,7
<i>Huishoudtype (%)</i>		n.s.	***	
Alleenstaande	19,2	26,6	17,5	30,7
Eenoudergezin	3,7	2,5	3,9	6,1
Koppel zonder kind	49,2	41,7	8,4	30,7
Koppel met kind(eren)	27,8	27,3	69,4	28,4
Andere	0,0	1,9	0,7	4,1
<i>Aantal werkenden (%)</i>		n.s.	n.s.	
0	4,3	3,6	4,7	43,9
1	23,8	34,7	31,6	29,2
2	71,8	61,7	62,7	27,0
<i>Nationaliteit (%)</i>		n.s.	n.s.	
Belg	96,8	92,0	95,9	94,5
EU	2,4	4,2	3,1	2,9
Niet-EU	0,8	3,9	1,0	2,6
N	107	214	139	10 013

χ^2 -test voor verschil met starters in 2003-2004: *p<0,1; **p<0,05; ***p<0,01.

T-test voor verschil met starters in 2003-2004: ¹: p<0,1; ²: p<0,05; ³: p<0,01.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 5 geeft de woningkenmerken weer van de starters in de perioden 2003-2004 en 2011-2013. Daarnaast presenteert de tabel ook de situatie van de starters uit 2003/4 in 2013.

We zien dat de woningkwaliteit van de starters in 2003/4 aanzienlijk is toegenomen tussen 2005 en 2013. Bijna 86% heeft immers werken aan de woning uitgevoerd anno 2013. Dit cijfer geldt voor de

koopwoningen exclusief nieuwbouw en betreft werken die structureel van aard zijn (meer dan 'opfrissen van de woning'). Het aandeel woningen met isolerend glas is op deze manier gestegen van 74 naar 90%, en het aandeel woningen met isolatie van dak/zolder van 65 naar 86%. Voor muurisolatie, aanwezig bij 52% van de woningen in 2013, meten we echter geen toename. Daarnaast blijkt de (zelf ingeschatte) fysische staat van de woning sterk verbeterd. Zo is het aandeel goede woningen gestegen van 57 naar 76% en het aandeel (zeer) slechte woningen gedaald van 19 naar 6%. Logischerwijze zijn een aantal woningkenmerken - die niet kunnen variëren doorheen de tijd - stabiel gebleven. Zo stellen we vast dat het aandeel bouwprojecten (circa 20%), de verdeling naar woningtype en bouwperiode, het gemiddeld aantal woonvertrekken en de gemiddelde oppervlakte van het perceel niet significant zijn gewijzigd tussen 2005 en 2013 voor de starters uit 2003/4. De gemiddelde oppervlakte van het gelijkvloers is wél toegenomen (van 90 naar 99 m²), vermoedelijk omdat een deel van de starters de woning heeft uitgebreid na renovatie. Zo wijst het GWO uit dat 35% van de kopers van bestaande woningen zijn woning heeft uitgebouwd (bv. veranda of achterbouw). Een andere mogelijk verklaring is dat de starters uit 2003/4 die reeds zijn verhuisd vóór 2013 kleinere woningen hadden, waardoor het gemiddelde naar boven verschuift. Dit kunnen we echter niet achterhalen met de beschikbare data.

Vervolgens vergelijken we de woningkenmerken van de starters in 2003/4 met deze van de starters uit de recentste periode (2011-2013). Het aantal woonvertrekken blijkt gemiddeld te zijn afgenomen, van 6,4 naar 5,6. De hypothese hiervoor is dat er een toenemende trend bestaat van open keukens, waardoor de keuken en leef- of eetkamer als één woonvertrek wordt geteld. Daarentegen neemt de gemiddelde oppervlakte van het gelijkvloers wel toe van 90 naar 99 m². Zoals tabel 5 laat zien ligt het aandeel woningen met isolerend glas en dakisolatie enkele procentpunten hoger voor de starters in de jongste periode. De fysische staat van de woning kent echter een status quo, terwijl het aandeel woningen met muurisolatie afneemt (van 54 naar 44%). Deze evolutie gelden echter voor koopwoningen en bouwprojecten samen, terwijl het aandeel bouwers sterk is teruggelopen tussen de twee perioden (van 19 naar 9%). Wanneer we de kwaliteitsevolutie van enkel de koopwoningen analyseren (zie tabel B1, bijlage 4), verkrijgen we een eenduidiger beeld. Het aandeel woningen met muurisolatie is dan even hoog voor starters in 2003/4 als in de periode 2011-2013, terwijl het percentage woningen met isolerend glas en dakisolatie nog meer uitgesproken toeneemt (met resp. 11 en 10 procentpunt). Ook het aandeel slechte woningen ligt lager voor starters in de jongste periode, maar dit verschil blijkt niet statistisch significant. Alleszins liggen deze resultaten in lijn met deze van Helgers *et al.* (2013). Zoals vermeld toonden zij aan dat de kwaliteit van verkochte (eengezins)woningen in Vlaanderen duidelijk is toegenomen tussen 2005 en 2013, wat een deel van de woningprijsstijging verklaart. Zij maakten echter geen onderscheid tussen woningen van starters en doorstromers. De toegenomen (isolatie) kwaliteit van de starterswoningen, vastgesteld met GWO-gegevens, biedt alvast een verklaring voor een deel van de prijsstijging voor de koopwoningen van starters in deze periode (zie figuur 4b). De prijsevolutie van starterswoningen tussen 2003/4 en 2011-2013 komt in meer detail aan bod in de volgende paragraaf.

Bij de kwaliteitsvergelijking van de starterswoningen in 2005 en 2013 in onze studie dienen we wel te bemerken dat een deel van de starters reeds renovatiewerken heeft uitgevoerd op het moment van de meting (2005 en 2013). De analyse heeft dus geen betrekking op het moment van aankoop. Het GWO wijst bijvoorbeeld uit dat 73% van de recente kopers van bestaande woningen (excl. nieuwbouw) (periode 2011-2013) anno 2013 reeds werken heeft uitgevoerd die meer ingrijpender zijn dan het opfrissen van de woning.

Tabel 5 Woningkenmerken van de starters in de perioden 2003-2004 en 2011-2013, Vlaanderen, 2013

	Starters 2003-2004 in 2005	Starters 2011-2013 in 2013	Starters 2003-2004 in 2013
Aandeel bouwprojecten (%)	19,5	9,4***	20,9
<i>Woninggrootte</i>			
Aantal woonvertrekken	6,4	5,6 ²	6,6 ^{n.s.}
Oppervlakte gelijkvloers, in m ²	90,2	99,3 ¹	99,4 ²
Oppervlakte perceel, in m ² (eengezinswoningen)	678	701 ^{n.s.}	658 ^{n.s.}
<i>Woningtype (%)</i>		n.s.	n.s.
Eengezinswoning	82,7	80,8	87,4
Appartement	17,3	18,7	12,6
Studio	0,0	0,5	0,0
<i>Bouwperiode (%)</i>		*	n.s.
Vóór 1945	26,4	29,5	24,7
1945-1960	21,9	18,0	24,0
1961-1980	16,5	23,8	18,6
1981-2000	8,5	12,3	7,3
Na 2000	26,6	16,5	25,3
<i>Isolatie, overal aanwezig (%)</i>			
Isolerend glas tegen warmteverlies	73,7	78,5 ^{n.s.}	89,5***
Isolatie van het dak/zolder	65,4	71,0 ^{n.s.}	85,5***
Muurisolatie	54,1	44,1 *	52,1
<i>Fysische staat van de woning (synthese-index) (%)</i>		n.s.	***
Goed	57,1	52,4	75,7
Matig	23,9	33,3	18,3
Slecht	19,0	13,7	5,2
Zeer slecht	0,0	0,6	0,9
<i>Graad van verstedelijking</i>		n.s.	**
Grootstedelijk	24,8	28,1	11,4
Regionaalstedelijk	12,5	15,5	10,3
Kleinstedelijk	12,8	11,1	14,4
Overgangsgebied	38,2	33,5	55,4
Platteland	11,7	11,8	8,5
<i>Opvatting over de woning (%)</i>		n.s.	n.s.
Definitieve woning	42,4	43,0	41,7
Past bij huidige levensfase	45,1	44,0	45,8
Geen ideale woning/tijdelijk	10,2	10,5	6,8
Noodoplossing	2,2	1,6	5,6
Overige	0,0	0,4	0,0
N	107	214	139

χ^2 -test voor verschil met starters in 2003-2004: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$.

T-test voor verschil met starters in 2003-2004: ¹: $p < 0,1$; ²: $p < 0,05$; ³: $p < 0,01$.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

4.2 Lening- en woningkenmerken van starters in 2003/4 en 2011-2013

In tabel 6 worden de verkoops- en leningskenmerken weergegeven voor de starters in 2003/4 en in de periode 2011-2013. De derde kolom toont wederom de situatie van de starters in 2003/4 anno 2013. De aankoopbedragen houden geen rekening met bijkomende kosten zoals registratierechten en notariskosten. De kenmerken van de woonlening en de aflossing zijn niet berekend voor de starters die enkel een renovatielening hebben afgesloten.

Wanneer enkel de woningverkoop worden meegeteld (en niet de bouwprojecten) is de woningprijs van starters in nominale termen gestegen van afgerond 135 900 euro in 2003/4 naar 202 200 euro in de periode 2011-2013. Maar ook als de bedragen worden uitgedrukt in prijzen van 2013 blijkt er een duidelijke stijging van circa 39 000 euro. De woningen voor starters zijn in reële termen dus aanzienlijk duurder geworden. Wanneer ook de bouwprojecten worden meegerekend is de gemiddelde verwervingskost - in prijzen van 2013 - gestegen van 189 400 naar 218 400 euro. Deze extra kost wordt voornamelijk gedragen door een hogere inbreng van de hypothecaire lening voor de starters in de jongste periode. De geleende som is immers gestegen van 135 200 naar 152 900 euro (in prijzen van 2013). Ook de inbreng van eigen middelen is gestegen van 59 300 naar 65 600 euro (geïndexeerde bedragen), maar deze stijging blijkt niet statistisch significant. Als gevolg van de hogere leningsinbreng is de loan-to-value ratio toegenomen van 0,77 naar 0,81.

Het hogere leningsbedrag in de jongste periode gaat gepaard een langere looptijd (24,4 i.p.v. 20,8 jaar) en een lagere intrestvoet (3,2 tegenover 3,8%) waardoor de afbetalingslast gedrukt wordt. Dit merken we bij de bruto woonuitgaven die na indexering niet significant van elkaar verschillen, met gemiddeld 834 euro voor de starters in 2003/4 en 813 euro voor de starters uit 2011-2013. Als gevolg van de woonbonus-introductie in 2005, valt de geïndexeerde hypotheekaf trek 62% hoger voor de recentste starters (180 versus 111 euro). Daardoor zijn de geïndexeerde netto woonuitgaven gemiddeld zelfs lager voor de starters in de jongste periode (629 versus 723 euro). We merken op dat deze cijfers betrekking hebben op de voornaamste lening. In de Woonsurvey 2005 werd er niet gevraagd naar een tweede of derde lening m.b.t. de eigen woning, in tegenstelling tot het GWO. Hieruit bleek dat 19% van de starters een tweede lening heeft afgesloten om zijn woning te financieren, met een gemiddelde afbetalingslast van 382 euro.

De starters uit 2003/4 die in 2013 nog niet opnieuw zijn verhuisd, kennen (logischerwijze) sterk gelijkende bedragen als dezelfde startersgroep anno 2005 m.b.t. de prijs van de woning en de prijs van de woning/bouwproject, ook al komt de informatie uit twee verschillende bevragingen. Het toont aan dat het steekproefonderzoek waarop we ons baseren een hoog betrouwbaarheidsniveau kent. Inzake leningskenmerken zien we wel enkele significante verschillen tussen beide meetpunten. Zo is de gemiddelde interestvoet tussen 2005 en 2013 gedaald van 3,8 naar 3,3%. Dit kan verklaard worden door de impact van een variabele rentevoet, waarvoor een meerderheid van de starters in 2003/4 bij aanvang opteerde. Maar ook de invloed van herfinancieringen - getriggerd door de dalende markt-rentevoet - kan hier een rol spelen. De lagere rentevoet in 2013 zorgt er mee voor dat de starters uit 2003/4 een daling van de gemiddelde bruto en netto woonuitgaven laten optekenen tussen 2005 en 2013.

Tabel 6 Verkoop- en leningskenmerken van de starters in de perioden 2003-2004 en 2011-2013, Vlaanderen, 2013

	Starters 2003-2004 in 2005	Starters 2011-2013 in 2013	Starters 2003-2004 in 2013
Aandeel bouwprojecten (%)	19,5	9,4***	20,9
<i>Financiering (gemiddeld) ^a</i>			
Prijs van de woning, in €	135 883	202 183 ²	136 845
Prijs van de woning, geïndexeerd, in €	168 160	207 282 ²	169 372
Prijs van de woning/bouwproject, in €	152 852	212 867 ³	153 051
Prijs van de woning/bouwproject, geïndexeerd, in €	189 431	218 386 ³	189 714
Inbreng eigen middelen, in €	47 761	63 892 ²	42 531
Inbreng eigen middelen, geïndexeerd, in €	59 291	65 603	52 569
Inbreng lening, in €	109 225	149 024 ³	104 302
Inbreng lening, geïndexeerd, in €	135 228	152 893 ²	129 389
<i>Kenmerken woonlening</i>			
Loan-to-value ratio, gem.	0,77	0,81	0,82
Looptijd lening, gem. in jaar	20,8	24,4 ³	20,4
Interestvoet, in %	3,8	3,2 ³	3,3 ³
Vaste rentevoet, in %	39,6	63,6 ³	61,0 ³
<i>Aflossing woonlening (gemiddeld)</i>			
Bruto woonuitgaven, in €/maand	702	813 ³	669
Bruto woonuitgaven, geïndexeerd, in €/maand	834	813	669 ³
Fiscaal voordeel, in €/maand	94	180 ³	102
Fiscaal voordeel, geïndexeerd, in €/maand	111	180 ³	102
Netto woonuitgaven, in €/maand	608	629	568 ¹
Netto woonuitgaven, geïndexeerd, in €/maand	723	629 ³	568 ³
N	107	214	139

χ^2 -test voor verschil met starters in 2003-2004: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$.

T-test voor verschil met starters in 2003-2004: ¹: $p < 0,1$; ²: $p < 0,05$; ³: $p < 0,01$.

^a: de financieringsbedragen zijn berekend voor alle starters, dus inclusief degenen die geen gebruik maakten van de betreffende financieringswijze. Hiervoor werd een bedrag van 0 euro meegerekend bij de bepaling van het gemiddelde.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

4.3 Betaalbaarheid voor starters in 2003/4 en 2011-2013

Als laatste bekijken we de betaalbaarheidsindicatoren voor de starters met een hypothecaire lening uit de onderscheiden perioden (tabel 7). Net zoals bij de analyse van de leningskenmerken in de vorige paragraaf hebben deze cijfers betrekking op de voornaamste lening. Voor 2005 (Woonsurvey) is er immers geen informatie over bijkomende leningen. Voor 2013 (GWO) is deze informatie er wel en hebben we ook de betaalbaarheidsindicatoren berekend voor de afbetaling van alle leningen die afgesloten zijn voor de financiering van de eigen woning. Dit komt aan bod in tabel 8. Verder zijn de starters die enkel een renovatielening hebben afgesloten ook uit de analyse gelaten.

Tabel 7 laat zien dat de woonquote (berekend voor de voornaamste lening) gemiddeld niet significant verschilt tussen de starters in 2003/4 (29,4%) en deze in de periode 2011-2013 (30,9%). Na verrekening van de hypotheekaf trek valt de woonquote aanzienlijk lager uit. De netto woonquote bedraagt nog 24% voor beide startersgroepen (en verschilt dus niet significant). Wat wél significant verschilt, is het aandeel met een netto woonquote van meer dan 30%, dat 13% bedraagt voor de starters in 2003/4 en oploopt tot 28% voor de recentste starters. Ook geeft 8% van de recente starters aan dat ze het

afgelopen jaar problemen hebben gehad met de betaling van de vaste of bijkomende woonkosten. Een kleine 3% hiervan kende deze problemen elke maand opnieuw.

De minder goede betaalbaarheidsscore voor de starters uit de periode 2011-2013 kan verklaard worden door hun gemiddeld lagere inkomen, wat dan weer gerelateerd is aan de jongere leeftijd waarop er gekocht/gebouwd wordt t.o.v. de starters in 2003/4 (zie figuur 9 en tabel 4). De oorzaak van de verminderde betaalbaarheid kan niet gezocht worden bij een hogere afbetalingslast. De netto woonuitgaven liggen immers significant lager voor de starters in de jongste periode dan in 2003/4.

Wanneer we de starters uit 2003/4 bekijken in 2013 blijkt de betaalbaarheid sterk verbeterd t.o.v. 2005. De gemiddelde woonquote is gedaald van 29% naar 21% en de netto woonquote van 24% naar 18%. Ook het aandeel boven de 30%-norm inzake woonquote blijkt significant gedaald, van 35 naar 18%. Wanneer de netto woonquote wordt gehanteerd, valt nog 6% boven de 30%-grens in 2013, wat maar de helft is van in 2005 (13%). Op vlak van de budgetmethode zijn er geen significante verschillen. De groep de onder de RI-norm valt bedraagt 8% en daalt naar 7% als het voordeel van de hypotheekaf trek wordt verrekend. Tot slot is er maar 3% dat aangeeft een betaalbaarheidsprobleem te hebben gekend tijdens het laatste jaar, wat minder is dan bij de starters in 2011-2013.

De verbeterde betaalbaarheid tussen 2005 en 2013 voor de starters uit 2003/4 kan enerzijds gelinkt worden aan het toegenomen gemiddeld besteedbaar inkomen (+300 euro, zie tabel 4) en anderzijds aan gedaalde woonuitgaven ten gevolge van een gedaalde rente, resulterend uit een variabele rentevoet of een herfinanciering (tabel 6). Volgens de budgetmethode is voor deze startersgroep de betaalbaarheid echter niet verbeterd tussen 2005 en 2013. Dit komt omdat deze methode in tegenstelling tot de woonquote wél de gezinssamenstelling - en dus het toenemend kinderaantal - in rekening brengt. Zo blijkt het equivalent resterend inkomen zelfs lager uit te vallen in 2013 (hoewel niet significant).

Tabel 7 Betaalbaarheid van de starters in de perioden 2003-2004 en 2011-2013 met een hypothecaire lening, Vlaanderen, 2013

	Starters 2003-2004 in 2005	Starters 2011-2013 in 2013	Starters 2003-2004 in 2013
<i>Woonquote methode</i>			
Woonquote (gemiddeld)	29,4	30,9 ^{n.s.}	21,5 ³
Netto woonquote (gemiddeld)	24,2	24,2 ^{n.s.}	18,2 ³
Woonquote > 0,3 (%)	35,5	47,1 ^{n.s.}	17,9 ^{***}
Netto woonquote > 0,3 (%)	13,2	28,1 ^{**}	5,2 ^{n.s.}
<i>Budgetmethode</i>			
Equivalent resterend inkomen (gemiddeld)	1 435	1 322 ¹	1 330 ^{n.s.}
Resterend inkomen < RI-norm (%)	8,2	7,5 ^{n.s.}	8,0 ^{n.s.}
Netto resterend inkomen < RI-norm (%)	8,0	6,7 ^{n.s.}	6,7 ^{n.s.}
<i>Subjectieve indicator</i>			
Problemen met betalen van de woonkost ^a	-	8,2	2,3
N	107	196	119

χ^2 -test voor verschil met starters in 2003-2004: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$.

T-test voor verschil met starters in 2003-2004: ¹: $p < 0,1$; ²: $p < 0,05$; ³: $p < 0,01$.

^a: afbetaling lening én verbruikskosten. Vraagstelling varieert tussen starters in 2003/4 (Woonsurvey: 'vaak/regelmatig/soms/ooit') en starters 2011-2013 (GWO: 'één keer/meerdere keren/elke maand opnieuw'). Daarom worden enkel de resultaten van het GWO gepresenteerd.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tot slot bekijken we het betaalbaarheidsbeeld anno 2013 wanneer alle woonleningen in rekening worden gebracht (tabel 8). Zoals reeds vermeld heeft ongeveer één op vijf een tweede woonlening afgesloten, waarvan 53% betrekking heeft op een woningaankoop, 21% op een bouwproject en 26% op renovatiewerken. Circa 4% heeft zelfs een derde woonlening lopen.

In tabel 6 zien we dat de gemiddelde woonquote voor de starters in de periode 2011-2013 stijgt van afgerond 31 naar 34 wanneer alle leningen in rekening worden gebracht. De netto woonquote neemt ook toe, van gemiddeld 24 naar 27. Het aandeel dat boven de 30% grens valt voor de woonquote stijgt met 10 procentpunt tot een niveau 57%. Met betrekking tot de budgetmethode zijn er geen noemenswaardige verschillen. De subjectieve indicator peilt naar problemen met betaling van de vaste en bijkomende woonkosten zonder onderscheid te maken tussen de voornaamste en andere woonleningen. Dit cijfer blijft dus ongewijzigd.

Ook voor de starters uit de jaren 2003 en 2004 oogt het betaalbaarheidsplaatje in 2013 minder goed als alle woonleningen in kaart worden gebracht. De gemiddelde woonquote en netto woonquote nemen beide toe met circa twee procentpunt (tot resp. 24 en 21), en ook de groep met een woonquote boven de 30%-grens groeit met enkele procentpunten. Net zoals bij de recentste starters verandert er niets voor de resultaten volgens de budgetmethode en de subjectieve betaalbaarheidsindicator.

Tabel 8 Betaalbaarheid van de starters in de perioden 2003-2004 en 2011-2013, voor voornaamste woonlening en alle woonleningen, Vlaanderen, 2013

	Starters 2011-2013 (voornaamste lening)	Starters 2011-2013 (alle leningen)	Starters 2003-2004 in 2013 (voornaamste lening)	Starters 2003-2004 in 2003 (alle leningen)
<i>Woonquote methode</i>				
Woonquote (gemiddeld)	30,9	33,8	21,5	23,8
Netto woonquote (gemiddeld)	24,2	27,1	18,2	20,7
Woonquote > 0,3 (%)	47,1	56,8	17,9	21,5
Netto woonquote > 0,3 (%)	28,1	33,2	6,2	9,0
<i>Budgetmethode</i>				
Equivalent resterend inkomen (gemiddeld)	1 322	1 276	1 330	1 314
Resterend inkomen < RI-norm (%)	7,5	7,6	8,0	9,2
Netto resterend inkomen < RI-norm (%)	6,7	7,2	6,7	8,2
<i>Subjectieve indicator</i>				
Problemen met betalen van de woonkost ^a	8,2	8,2	2,8	2,3
N	196	196	139	139

^a: afbetaling lening én verbruikskosten. Vraagstelling GWO: één keer/meerdere keren/elke maand opnieuw.

Deze categorieën zijn samengeteld.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

5. Conclusie

In dit rapport kwam de betaalbaarheid alsook het gezins- en woningprofiel van starters op de eigen-domsmarkt in Vlaanderen aan bod. Met starters bedoelen we gezinnen die voor de eerste keer een woning kopen/bouwen en waarvan de referentiepersoon op het ogenblik van de aankoop/bouw maxi-mum 35 jaar is. We wilden nagaan in hoeverre een eigen woning nog betaalbaar (haalbaar) is voor jonge gezinnen en alleenstaanden in Vlaanderen anno 2013, en hoe dit geëvolueerd is de laatste 10 jaar. De woningprijzen kenden immers perioden van sterke stijgingen terwijl de rentevoet daalde, de looptijd van woonleningen langer werd en de woonfiscaliteit wijzigde. Deze evoluties wensten we ook in kaart te brengen op basis van gegevens uit het Grote Woononderzoek, voor starters maar ook voor doorstromers. Dit zijn de kopers/bouwers die reeds eigenaar waren, eventueel met een tussen-periode op de huurmarkt. We zijn nagegaan hoe de starters zich verhouden tot de doorstromers op de woningmarkt, zowel op vlak van profiel als inzake leningskenmerken en betaalbaarheid. Hieronder komen de voornaamste resultaten aan bod.

Starters versus doorstromers

Het aandeel doorstromers onder de woningverwervers bedroeg 30% in 1995/6 maar is sterk toege-nomen tussen 2001/2 en 2008. In de periode 2011-2013 vormen starters en doorstromers een even grote groep, met elk 44% van de woningverwervers. De overige 12% heeft betrekking op een eerste woningverwerving waarbij de referentiepersoon van het huishouden ouder was dan 35 jaar. De toe-name vanaf 2001/2 heeft vermoedelijk te maken met de invoering van de meeneembaarheid van regi-stratierechten in 2002. Hierdoor dient een substantieel deel van de registratie niet meer opnieuw betaald te worden bij de tweede woningaankoop of grondaankoop, wanneer deze betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats. Een andere mogelijke verklaring voor de toename van het ‘doorstromen’ tus-sen 2002 en 2008, is de sterke stijging van de vastgoedprijzen in deze periode. Het kopen en doorver-kopen van de eigen woning na enkele jaren is in tijden van sterke prijsstijgingen immers een lonende investering.

De starters en doorstromers uit de periode 2011-2013 hebben een duidelijk verschillend demografisch en socio-economisch profiel. De groep van doorstromers is gemiddeld 18 jaar ouder dan de groep van starters, en bestaat voor 42% uit huishoudens met kinderen en voor één vijfde uit (brug)gepensioneer-den. De starters tellen daarentegen maar 30% huishoudens met kind(eren) en geen gepensioneerden (wat een logisch gevolg is van de startersdefinitie). Op inkomensvlak zijn er meerdere verschillen tus-sen starters en doorstromers. Eén op vijf van de doorstromers in de periode 2011-2013 behoort tot de twee laagste (equivalente) inkomensquintielen, wat meer is dan bij de starters (12%). Hier speelt ver-moedelijk de inkomensimpact van pensionering. Verder is het aandeel in het vijfde quintiel hoger bij doorstromers dan bij starters, terwijl het aandeel in het vierde quintiel lager uitvalt. Het gemiddeld besteedbaar inkomen ligt ook hoger bij de doorstromers maar het verschil is niet statistisch significant.

Doorstromers bouwen ook relatief meer dan starters (17% tegenover 9%) en woningen van door-stromers zijn gemiddeld recenter, groter, beter geïsoleerd en in betere fysieke staat. We kunnen dus spreken over het opklimmen van de ‘woonladder’ voor deze groep, zoals eerder al aangehaald door

Winters *et al.* (2015). Logischerwijze zien meer doorstromers dan starters hun woning als een definitieve. Ze wonen relatief meer in appartementen dan starters, wat gelinkt is aan hun oudere leeftijdsprofiel. Ook de ligging van de woning verschilt. Starters opteren relatief meer voor het grootstedelijk gebied en minder voor het overgangsgebied.

De betere woningkwaliteit van de doorstromers vertaalt zich ook in de prijs. De koopwoningen van de doorstromers zijn in 2011-2013 gemiddeld 47 000 euro duurder dan deze van de starters. We vonden ook duidelijke verschillen bij de financiering van de woning. Van de doorstromers financiert 31% hun woningaankoop of bouwproject zonder hypothecaire lening tegenover maar 7% van de starters. De inbreng via de verkoop van de vorige woning, wat voorkomt bij drie op vier doorstromers, zorgt ervoor dat doorstromers minder dienen te lenen. Hun leningsbedrag ligt gemiddeld 50 000 euro lager dan bij starters (alle doorstromers/starters meegerekend). Omdat er minder geleend wordt door doorstromers, valt hun looptijd gemiddeld ook korter uit.

De betaalbaarheid valt minder goed uit voor de starters dan de doorstromers. De bruto en netto woonuitgaven van doorstromers en starters op de eigendomsmarkt verschillen niet significant in de periode 2011-2013, maar door de lagere inkomens van starters valt het aandeel met een woonquote boven 30% hoger uit voor hen dan voor de doorstromers.

Starters in 2003-2004 versus starters in 2011-2013

We stellen vast dat de starters in 2003-2004 en 2011-2013 sterk op elkaar gelijken wat het gezinsprofiel betreft, maar dat de woningkwaliteit op bepaalde aspecten verbeterd is. In 2011-2013 zijn de starters gemiddeld wel anderhalf jaar jonger op het moment van de aankoop/bouw. Mede door dit leeftijdsverschil behoren relatief meer starters uit de jongste periode tot het derde inkomensquintiel (23% versus 11%) en minder tot de hoogste twee quintielen. Ook ligt het (equivalent) besteedbaar inkomen gemiddeld lager. Wat de woningen betreft merken we dat vooral het isolatieniveau erop vooruit gaat, ondanks een lager aandeel bouwprojecten in 2011-2013. Verder wordt de helft van de starterswoningen in 2011-2013 als goed bestempeld door de fysische staat index, wat een status quo betekent.

Zoals verwacht blijken de woningen van de starters gemiddeld duurder in de recentste periode. Uitgedrukt in prijzen van 2013 betaalden de starters in 2011-2013 gemiddeld 39 000 euro meer voor koopwoningen (207 000 versus 168 000 euro). Deze extra kost werd voornamelijk opgevangen door een stijging van het geleend bedrag, terwijl de inbreng van eigen middelen licht maar niet significant toenam.

Toch blijken de hogere woningprijzen en hogere leningsbedragen de betaalbaarheid voor de recente starters niet sterk onder druk te zetten. Doordat de looptijd gemiddeld met drie en half jaar toenam, de hypothecaire rentevoet substantieel daalde, en het voordeel van de hypotheekaf trek gemiddeld met 62% steeg, is de maandelijkse netto afbetaling (in prijzen van 2013) gemiddeld zelfs licht gedaald. Maar aangezien de inkomens ook lager liggen voor de recente starters, verschilt de gemiddelde woonquote niet tussen starters in 2003/4 en in 2011-2013 (gemiddeld 31%). De netto woonquote (na verrekening van de hypotheekaf trek) bedraagt voor beide groepen gemiddeld 24%. Ondanks ditzelfde gemiddelde blijkt de spreiding van de woonquote minder gunstig voor de starters in 2011-2013. Het aandeel met een netto woonquote boven 30% bedraagt voor deze groep 28%, wat significant hoger is dan voor de starters in 2003/4 (13%). Volgens de budgetmethode, die vertrekt van het resterend

inkomen, houdt van beide groepen ongeveer 8% te weinig over om menswaardig te kunnen participeren in de maatschappij.

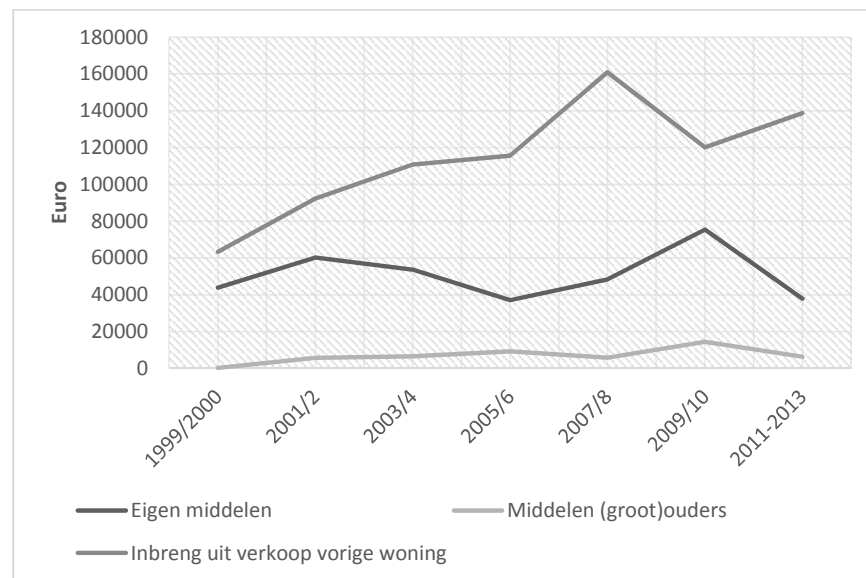
Starters in 2003-2004: vergeleken tussen 2005 en 2013

Tot slot vonden we dat zowel de woningkwaliteit als de betaalbaarheid van de starters in 2003/4 sterk is verbeterd tussen 2005 en 2013. De kwaliteit van de woningen bleek toegenomen, zowel op vlak van isolatie als fysische staat. Deze trend is uiteraard gelinkt aan de renovatie-activiteiten van deze groep. Zo heeft 86% van de kopers van bestaande woningen in 2003/4 structurele renovatiewerken doorgevoerd anno 2013. De verbetering van de betaalbaarheid komt er deels door een stijging van het besteedbaar inkomen tussen 2005 en 2013. Daarnaast weegt de afbetaling na enkele jaren minder zwaar op het budget omdat deze - in tegenstelling tot het inkomen - niet geïndexeerd wordt. Bovendien heeft de dalende marktrentevoet een temperende impact gehad op de aflossing in geval van een variabele rentevoet en zal een deel van de starters uit 2003/4 door de dalende rente overgegaan zijn tot een herfinanciering van de hypothecaire lening. In 2013 heeft nog maar 6% van de starters uit 2003/4 een netto woonquote van meer dan 30%, wat een halvering inhoudt tegenover 2005, en heeft maar 3% een betalingsprobleem m.b.t. de woonkost gekend het afgelopen jaar.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Figuur B1 Financieringsbedragen voor typen van eigen inbreng* (eigen middelen, middelen van ouders, middelen uit verkoop van vorige woning), voor doorstromers op de eigendomsmarkt, naar jaar van verkoop/bouw van de woning, Vlaanderen, 2013

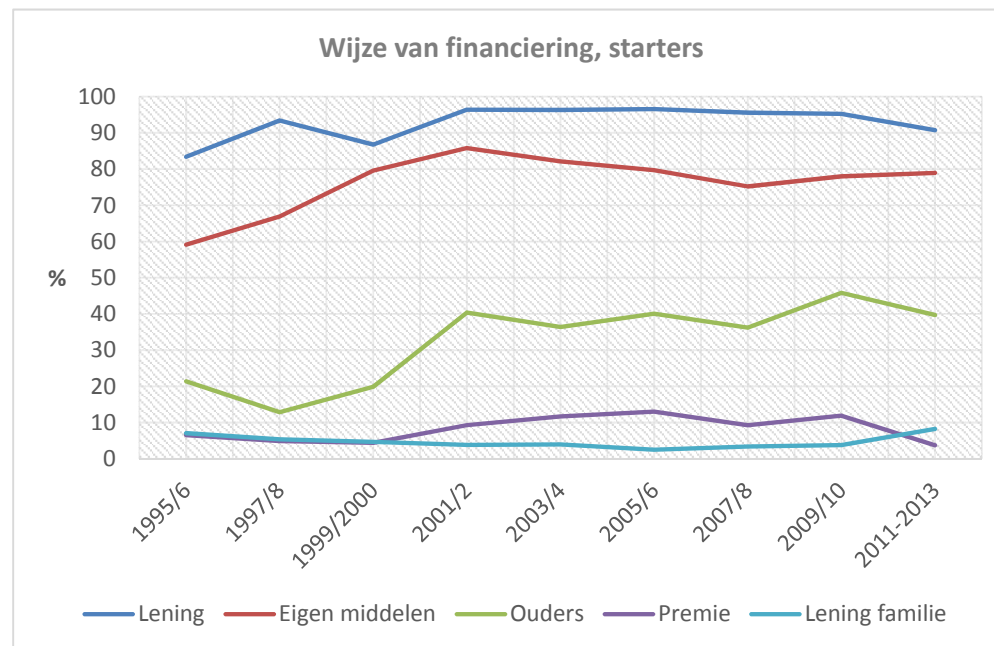


* Inclusief registratierechten en notariskosten.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Bijlage 2

Figuur B2 Wijze van financiering* eigen woning, voor starters op de eigendomsmarkt, naar jaar van aankoop/bouw van de woning, Vlaanderen, 2013

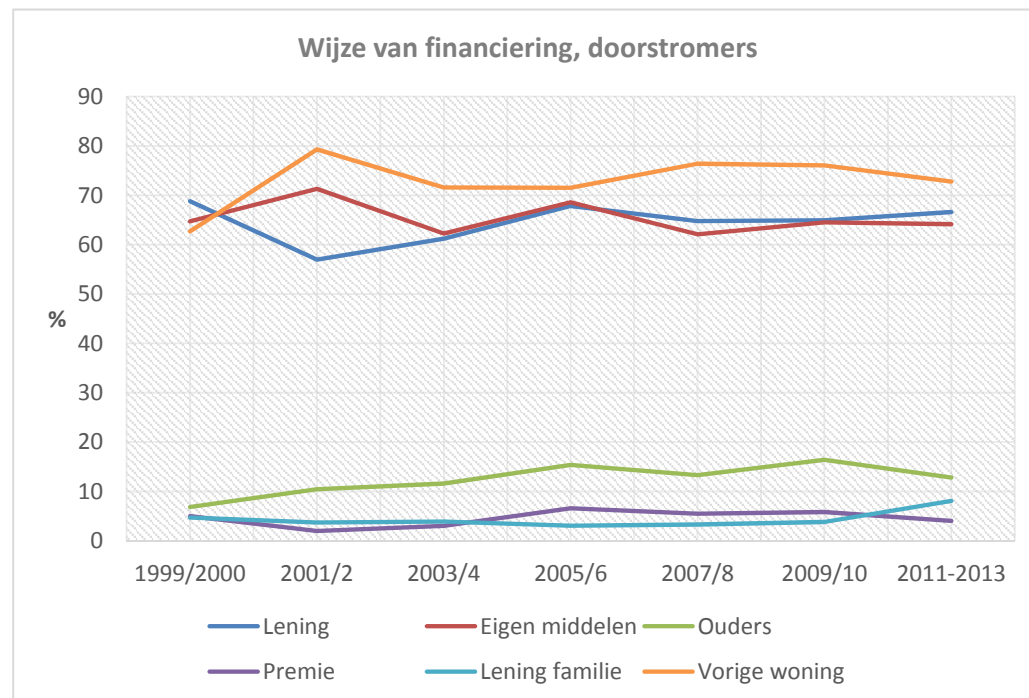


* Inclusief registratierechten en notariskosten.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Bijlage 3

Figuur B3 Wijze van financiering* eigen woning, voor doorstromers op de eigendomsmarkt, naar jaar van aankoop/bouw van de woning, Vlaanderen, 2013



* Inclusief registratierechten en notariskosten.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Bijlage 4

Tabel B1 Woningkenmerken van de starters die koopwoning aanschafte in de perioden 2003-2004 en 2011-2013, Vlaanderen, 2013

	Starters 2003-2004	Starters 2011-2013	Starters 2003-2004 in 2013
<i>Woninggrootte</i>			
Aantal woonvertrekken	6,3	5,7 ³	6,5 ^{n.s.}
Oppervlakte gelijkvloers, in m ²	86,7	95,5 ¹	96,7 ¹
Oppervlakte perceel, in m ² (eengezinswoningen)	614	580 ^{n.s.}	655 ^{n.s.}
<i>Woningtype (%)</i>		n.s.	n.s.
Eengezinswoning	81,8	79,0	88,0
Appartement	18,2	20,5	11,9
Studio	0	0,5	0
<i>Bouwperiode (%)</i>		n.s.	n.s.
Vóór 1945	32,9	33,1	31,9
1945-1960	27,3	20,2	30,5
1961-1980	20,6	25,2	24,5
1981-2000	10,6	13,8	8,8
Na 2000	8,5	7,6	4,3
<i>Isolatie, overal aanwezig (%)</i>			
Isolerend glas tegen warmteverlies	67,3	78,2 ²	86,7 ³
Isolatie van het dak/zolder	58,8	68,0 ¹	86,1 ³
Muurisolatie	41,7	38,6 ^{n.s.}	41,3 ^{n.s.}
<i>Fysische staat van de woning (synthese-index) (%)</i>		n.s.	***
Goed	46,7	48,4	69,6
Matig	29,7	36,1	23,5
Slecht	23,6	14,7	5,8
Zeer slecht	0	0,7	1,1
<i>Graad van verstedelijking</i>		n.s.	**
Grootstedelijk	30,2	31,8	14,2
Regionaalstedelijk	14,1	16,9	11,4
Kleinstedelijk	10,6	8,4	15,0
Overgangsgebied	33,3	31,2	50,2
Platteland	11,8	11,7	9,2
<i>Opvatting over de woning (%)</i>			n.s.
Definitieve woning	37,3	39,5	38,6
Past bij huidige levensfase	47,3	48,8	45,7
Geen ideale woning/tijdelijk	12,7	6,7	8,3
Noodoplossing	2,7	2,6	7,4
Overige	0	2,4	0
N	107	214	139

χ^2 -test voor verschil met starters in 2003-2004: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$.

T-test voor verschil met starters in 2003-2004: ¹: $p < 0,1$; ²: $p < 0,05$; ³: $p < 0,01$.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Bibliografie

- Dol, K., van der Heijden, H., & Oxley, M.** (2010), *Economische crisis, woningmarkt en beleidsinterventies: een internationale inventarisatie*. Delft: TU Delft.
- Helgers, R., Buyst, E., & Verboven, F.** (2013). De relatie tussen woningkarakteristieken en woningprijzen: een nieuw licht op de recente prijsevolutie in Vlaanderen. *Bank- en Financiewezen* (6), 472-479.
- Heylen, K.** (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K., & Haffner, M.** (2013). A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries? *Journal of Housing and the Built Environment*, 28(3), 547-565.
- Heylen, K., & Winters, S.** (2008). *Betaalbaarheid van het wonen voor starters op de woningmarkt. Bijkomende gegevens op basis van de Woonsurvey 2005*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Meeus B., Claessens, B., & De Decker, P.** (2011). *Woonpaden in Vlaanderen. Deel 3: Analyse*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Nationale Bank van België (NBB)** (2009). *MIR: Monetary financial institution interest rates*, [https://www.nbb.be/doc/dq/mir/nl/mir_home.htm] (oktober 2015).
- Nationale Bank van België (NBB)** (2013). *Financial Stability Review 2013*.
- Nationale Bank van België (NBB)** (2014). *Financial Stability Review 2014. The Belgian mortgage market: recent developments and prudential measures*.
- Storms, B., & Van den Bosch, K.** (eds.) (2009). *Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen*. Leuven/Den Haag: Acco.
- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M.** (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Kwaliteitscontrole van de in- en uitwendige woningscreening*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vanderstraeten, L., & Heylen, K.** (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 1. Methodologische toelichting*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vastmans, F., Heylen, K., & Goeyvaerts, G.** (2014a). *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 2. Effectenmeting*. Leuven: CES - KU Leuven.
- Vastmans, F., Buyst, E., Helgers, R., & Damen, S.** (2014b). *Woningprijzen: woningprijsmechanisme & marktevenwichten*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Winters, S., Buyst, E., Elsinga, M., Heylen, K., Le Roy, M., Tratsaert, K., ... Vastmans, F.** (2012). *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., ... Verbeeck, G.** (2015). *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*. Leuven: Steunpunt Wonen.